

**Клебанович Н. В.
Ковальчик Н.В.**

ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВА

Пособие для студентов направления 1-31 02 01-03
«География (геоинформационные системы)»

Минск
БГУ
2008

УДК 347
ББК
К 48

Рекомендовано Ученым советом географического факультета
26 октября 2007 г., протокол № 2

Рецензенты:

канд. с.-х. наук, доцент В. И. Сороко;
канд. географ. наук В. А. Бакарасов

ПЖ
К48

Клебанович, Н. В.

Основы земельного законодательства и права : пособие для студентов
направления 1-31 02 01-03 «География (геоинформационные системы)» /
Н. В. Клебанович, Н.В. Ковальчик. – Минск, БГУ, 2008. – 200 с.
ISBN 978-985-518-006-8.

Рассматриваются основные теоретические и методологические вопросы земельного законодательства и права Республики Беларусь; методы и принципы правового регулирования земельных отношений, источники земельного права; особенности государственного управления земельным фондом; ответственность за нарушение земельного законодательства; особенности функционирования отдельных правовых институтов. Рассматриваются особенности правового регулирования земельных отношений для отдельных категорий земель.

Пособие предназначено для студентов географического факультета БГУ.

УДК
ББК

ISBN 978-985-518-006-8

© Клебанович Н. В. Ковальчик Н. В., 2008
© БГУ, 2008

ВВЕДЕНИЕ

Пособие «Основы земельного законодательства и права» посвящено анализу системы правового регулирования земельных отношений в Республике Беларусь на основе современного законодательства.

Проведение в нашей стране земельной реформы изменило подходы к правовым методам воздействия на земельные отношения. Введение экономических методов регулирования земельных отношений в связи с признанием земли недвижимым имуществом и включением ее в гражданский оборот привело к постепенному отказу от исключительно административных методов управления землями. За время проведения земельной реформы принимались земельно-правовые законы, на основе которых сложилось обширное и динамично развивающееся земельное законодательство.

Современная теория земельного права все чаще подвергает анализу гражданско-правовые характеристики земельных отношений, примененные гражданским и земельным законодательством. В этой связи значительное внимание уделяется не только основным видам прав на землю – собственности, владению, постоянному и временному пользованию, но и сравнительно новым для страны правовым формам – развитию права аренды, сервитута, организации аукционов по продаже земельных участков и на право их аренды.

В пособии рассматриваются теоретические и практические вопросы земельного права, проблемы, связанные с целевым назначением земель, исторические корни современного земельного права, рассматриваются традиционные земельно-правовые темы – охрана земель, управление использованием земель, ответственность за нарушение земельного законодательства. Подробно изложены темы о правах на землю, особенностях правового режима земель отдельных категорий. Именно структурированию земельного фонда страны, в первую очередь на категории и виды земель, придается в пособии особое значение, так как этот вопрос еще недостаточно разработан и особенно актуален на современном этапе развития страны. В целом, авторы стремились придать данному пособию прикладной характер.

1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

1.1. Предмет, методы и нормы земельного права

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные земельные отношения. Целью такого регулирования является рациональное использование и охрана земель, а также укрепление законности в области земельных отношений.

Развитие земельного права как самостоятельной и целостной отрасли правовой системы Республики Беларусь обусловлено рядом признаков:

- самостоятельным предметом правового регулирования – общественными земельными отношениями;
- определенным объектом земельных отношений – землей, обладающей природно-хозяйственными особенностями;
- нормативно-правовой базой, которую образуют источники земельного права;
- совокупностью методов правового регулирования земельных отношений, соответствующих особенностям предмета этой отрасли;
- значимостью правовых земельных отношений для социально-экономического развития государства, что находит выражение в формировании государственной земельной политики.

Предметом земельного права являются общественные отношения, возникающие в связи с использованием и охраной земель как объектом хозяйственной деятельности.

Земельные отношения следует рассматривать как эколого-экономические. Экологический характер земельных отношений связан с природной функцией земли по обеспечению взаимосвязи между всеми компонентами окружающей среды. Экономический характер земельных отношений определяется значением земли как материального ресурса для всех видов человеческой деятельности (средства производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственного базиса для размещения производства и социальной инфраструктуры, территориально-природного ресурса для градостроительной, рекреационной и иной деятельности).

Земельные отношения выделяются в самостоятельную группу общественных отношений благодаря объективно существующим свойствам и особенностям земли как природного и хозяйственного объекта. Эти особенности, влияющие на правовой статус земли, находят выражение в ос-

новых *принципах* земельно-правового регулирования, среди которых можно выделить несколько ведущих.

1. Основным принципом земельного права является *принцип рационального использования земли*, который предполагает наиболее эффективное, экономически и экологически обоснованное использование земельных ресурсов. Земля, как хозяйственный объект, является ограниченным природным ресурсом. Однако при надлежащем использовании она обладает способностью постоянно улучшать свои производительные свойства. Рациональное использование земель предполагает, например, получение наибольшего количества продукции с каждой единицы земельной площади в лесном и сельском хозяйстве, размещение различных несельскохозяйственных объектов на минимально необходимых по размеру участках, размещение жилых строений в городах в соответствии с нормативами плотности застройки.

2. Другим важнейшим принципом является *принцип целевого назначения земель*. Он предполагает использование земель строго в соответствии с той целью, для которой они предоставлены. Этот принцип закреплён в структуре земельного фонда, деление которого на отдельные категории земель производится в соответствии с основным целевым назначением (ст. 3 Кодекса о земле). В рамках отдельно взятой категории земель допускается использование участков в тех или иных целях. Использование земельного участка не по целевому назначению влечёт его изъятие (ст. 49 Кодекса о земле).

3. *Принцип признания земли недвижимым имуществом* связан с постоянством ее местоположения как хозяйственного объекта. Правовая характеристика земли как недвижимого имущества дается в гражданском законодательстве (ст. 130 ГК). Требования к земельным участкам как к недвижимому имуществу установлены Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г.

4. Незаменимость земли в имущественных отношениях вызывает необходимость установления определенных правовых приоритетов в ее использовании. Всеобщим и наиболее важным приоритетом является *приоритет сельскохозяйственного использования земли*.

Важным в области земельного права является также вопрос о двойственной роли государства в земельных отношениях. Государство регулирует земельные отношения и как властная политическая организация (суверен), и как собственник земли. При этом действует принцип *юрисдикционная власть (империум) всегда выше, чем полномочия собственника (доминиум)*. Так, например, при отмене из

экологических соображений распоряжений местных исполнительных органов власти вышестоящими инстанциями возникает типичный конфликт “власть против собственности”.

Методы земельного права включают в себя ряд правовых приемов и способов воздействия земельного права на поведение участников земельных отношений.

Земельное право использует:

Императивный метод – административно-правовой (метод власти и подчинения).

Диспозитивный метод – гражданско-правовой (метод юридического равенства).

Для *императивного* метода характерно проявление отношений “власти и подчинения”. Такие отношения неравноправны, так как один дает обязательные предписания, а другой обязан их выполнять. Этим методом регулируется предоставление и изъятие земель обороны, в целях охраны природы, для прокладки коммуникаций, и некоторые другие случаи. При нарушении земельного законодательства административно-правовой метод проявляется с особенной силой, могут быть задействованы не только правоохранительные органы, но и экологические, санитарные и землеустроительные службы. В основе данного метода всегда лежат экономические прогнозы и расчеты (государственный план, согласованный проект, экономические нормативы). Императивный метод распространяется не на все виды земельных отношений. Он может в полной мере применяться на стадии предоставления земель, но быть значительно ограниченным на стадии внутрихозяйственного землеустройства (сельскохозяйственные организации, например, сами решают вопросы севооборотов, применяемых технологий и т. п.).

В условиях демократизации управления экономикой все большее значение приобретает самостоятельность землепользователей, так как она необходима для развития и укрепления материальной заинтересованности. В связи с этим расширяется использование *диспозитивного* метода.

В настоящее время в условиях земельной реформы развивается институт права частной собственности на землю, создаются крестьянские (фермерские) хозяйства, государственное управление земельными ресурсами все больше сочетается с самостоятельностью пользователей земли, т. е. имеет место *смешанный* метод правового регулирования. Характерный пример – предоставление земель в аренду. Предоставление участка осуществляется административно, а затем

заключается договор, устанавливающий права и обязанности участников отношений.

Земельное право как сложное явление общественной жизни имеет определенную *систему*. Ее первичными элементами являются правовые нормы, слагающие целостное здание правовой системы.

Правовая норма – это правило поведения субъектов земельных отношений, которыми они должны руководствоваться, совершая свои действия и поступки. Группа правовых норм по отдельному направлению именуется *правовым институтом*. Она регулирует не отдельные действия, а целую однородную общность земельных отношений. Таким образом, *система* земельного права – совокупность земельно-правовых институтов, связанных между собой и расположенных в соответствии с их ролью в регулировании земельных отношений.

Земельное право как система имеет обоснованную структуру построения, которая включает в себя общую и особенную часть.

Общая часть земельного права объединяет правовые институты, содержащие общие положения земельно-правового регулирования, действие которых распространяется на все регулируемые отношения. Институты общей части по предмету правового регулирования можно разделить на следующие:

- институт, регулирующий право собственности на землю;
- институт, регулирующий отношения землевладения и землепользования;
- институт государственного управления землями;
- институт ответственности за нарушение земельного законодательства;
- институт, направленный на правовое обеспечение рационального использования и охраны земель.

Особенная часть земельного права объединяет институты, которые различаются по объекту правового регулирования и устанавливают правовой режим отдельных категорий земель.

В существующем виде система земельного права как отрасли в целом соответствует системе земельного законодательства.

В качестве *составной части национальной правовой системы* земельное право находится во взаимосвязи и взаимодействии с другими отраслями права.

Предметом *гражданского* права являются имущественные и личные неимущественные отношения, а предметом *административного* права – управленческие. Предметом *земельного* права являются земельные отношения, т.е. комплекс имущественных и управленческих отношений.

Земля, с одной стороны, является имуществом, отношения по использованию которого могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства. С другой стороны, земля – объект властных полномочий, к нему привлекается метод административного права с его властными предписаниями о порядке проведения землеустройства, государственной регистрации прав, зонирования земель, ведения государственного земельного контроля.

Не ко всем земельным отношениям допустимо применение норм гражданского или административного права. Существуют запреты на оборот земельных участков, ограничительные условия. Если земельные отношения могут быть урегулированы нормами земельного права, то нормы гражданского права не нужны. Нормы административного права применяются к тем отношениям, когда участники находятся в положении власти и подчинения, например, изъятие земли в случае ее захвата. Административно-правовой акт является обязательным для землеустроительной службы и бывшего пользователя.

Земельное право связано с *водным, лесным, природоохранным* правом, так как без использования земли невозможно использование других природных ресурсов и их охрана. Бесхозяйственность по отношению к земле приводит к нанесению вреда другим природным ресурсам. Поэтому земельно-правовые нормы постоянно приводятся в соответствие с экологическими требованиями.

Необходимость общего правового регулирования в области природопользования и общая угроза экологических нарушений обуславливает объединение вышеупомянутых отраслей права в единую отрасль – природоресурсное право. На практике это пока не сделано, но законодательный процесс развивается в данном направлении: природоохранные нормы становятся структурными частями пообъектного природоресурсного законодательства и в силу общности задач выходят на более высокий уровень правового регулирования.

Выступая материальной основой государственного суверенитета, земля и связанные с ней земельные отношения входят в сферу интересов *конституционного* права, которое закрепляет основы государственного и общественного устройства, в том числе конституционные основы земельного строя.

История земельного права – это история государственных политических и экономических преобразований в стране, а также формирования его как отрасли права.

Главной чертой земельных отношений на территории Беларуси в составе Российской империи был сословный характер частного землевла-

дения. Все общество было разделено на сословия: дворян, горожан, крестьян, духовенства, каждое из которых обладало определенными правами на землю, сильно зависимыми от сословия. Кроме сословных земель были также земли казенные, удельные (принадлежавшие царской фамилии), майоратные (перешедшие в частные руки на основании Высочайшего Указа), земли духовенства, городские, земские, земли сельских общин. Многие институты земельного права были недостаточно развиты. Развитие шло в двух направлениях – из гражданского права постепенно выделялось право на недвижимость (поземельное) и совершенствовались нормы сословного землевладения.

Долгие годы земельные отношения носили консервативный характер и претерпевали минимальные изменения. Серьезнейшим событием стала аграрная реформа 1861 г., среди результатов которой декларировались отмена крепостной зависимости, установление права на надел земли, порядок осуществления выкупных платежей. Обязательства были настолько долгосрочными, что сложилось мнение о надельном землепользовании как о долгосрочной аренде. Субъектом таких земельных отношений признавалась земельная община, внутри которой существовало право владения одной или несколькими полосками земли, а также право периодического передела земли всеми членами общины одновременно.

С 1882 г. учреждается Крестьянский Поземельный Банк, который был призван упростить процедуру приобретения крестьянами земельных участков на праве личной собственности. В 1906 г. в условиях мощного кризиса опять была проведена аграрная реформа: расширились права крестьян на землю и наметился переход от общей собственности на землю к личной собственности. Началась она с запрета переделов земель в общине, что делало ничтожной роль самой общины. Крестьянин получал право на выделение из общины с образованием хутора. Несмотря на необходимость затрат на проведение землеустройства, количество хуторов заметно возросло, но реформа еще не была завершена. Право владения земельным участком заключалось в праве заключать все виды сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

После 1917 г. на основе Декрета о земле был отменен земельный строй дореволюционной России и создан новый. Была ликвидирована частная собственность на землю, фактически была проведена национализация земли, т.е. передача всей земли в собственность государства. Лучшие земли превращались в государственные хозяйства. Основная масса земель передавалась на праве уравнительного землепользования крестьянам по трудовым нормам и подвергалась периодическим переделам. Наемный труд не допускался. Декретом предусматривались различные

формы землепользования – госпредприятия, товарищества, артели, трудящиеся крестьяне. Третий съезд Советов 18. 01. 1918 принял основные положения декрета «О социализации земли». Новый закон подтвердил национализацию земель, недр, лесов и вод, подробно урегулировал уравнительное распределение земель.

В 1919 г. ВЦИК принял Положение о социалистическом землеустройстве и мерах перехода к социалистическому земледелию, которым создавались разного рода преимущества для коллективных хозяйств и регламентировалось единоличное землепользование. Положение ввело понятие единого государственного земельного фонда.

СССР со времени своего образования стал единственным субъектом права собственности на землю, а с 1928 г. в «Общих началах землепользования и землеустройства» был определен правовой режим различных категорий земель. Дальнейшее развитие земельного законодательства шло по линии совершенствования обеспечения государственной собственности на землю и земельно-правовых институтов.

В 1991 г. в Беларуси началось осуществление земельной реформы, которая является одной из важнейших составных частей реформы экономики страны. Земельно-правовая реформа проводится путем издания специальных земельно-правовых актов на основе развития общего законодательства с учетом аграрно-правовых аспектов.

Земельная реформа – коренное изменение земельного строя, существовавшего до 1990 г. в СССР, основанного на исключительной собственности государства на землю. Основные направления земельной реформы:

- переход от национализации к денационализации;
- приватизация земель;
- децентрализация права собственности на землю.

В процессе земельной реформы в стране возникла множественность форм собственности на землю: частная, государственная, кооперативная. Появились новые и развиваются традиционные виды прав на землю – собственности, пожизненного наследуемого владения, пользования, аренды.

Согласно ст. 13 Конституции Республике Беларусь, собственность в стране может быть государственной и частной. Государство предоставляет всем равные права для осуществления хозяйственной и иной деятельности, кроме запрещенной законом, и гарантирует равную защиту и равные условия для развития всех форм собственности.

1.2. Земля как объект правового регулирования.

Состав земель Республики Беларусь

В земельных правоотношениях земля выступает как *объект* правового регулирования, т.е. объект, имеющий определенную правовую характеристику. Естественные-природные и хозяйственные особенности земли учитываются в той мере, в какой они влияют на ее правовой режим. Земля выступает в таких качествах, как:

- составная часть природной среды;
- основное средство производства в сельском и лесном хозяйстве;
- объект хозяйствования в других сферах;
- определенная территория;
- пространственный базис;
- место жительства людей;
- место размещения материальных ценностей и различного имущества;
- территория государства, устанавливающая пределы осуществления государственной власти.

Несомненно, следует рассматривать землю как *естественно-природное образование*, составную часть окружающей среды. В этом значении она является объектом правоотношений, которые регулируются нормами земельного и экологического права. Земельные отношения выступают составной частью природно-ресурсных отношений, складывающихся в связи с использованием и охраной земли и других природных объектов, имеющих естественное происхождение и неразрывно связанных с естественными экологическими процессами. Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» от 17. 07. 2002 г. в качестве одного из объектов отношений в области охраны окружающей среды называет землю (включая почвы). Особенности земли как природного объекта и природного ресурса определяют специфику земельных отношений как самостоятельного вида общественных отношений.

Законодательство Республики Беларусь не дает определения юридического термина «земля», который по содержанию не совпадает с естественнонаучным понятием этого объекта. В юридической литературе существует точка зрения, согласно которой под термином «земля» следует понимать земную поверхность на глубину ее почвенного слоя.

В специальной литературе отмечается, что *земля* как часть окружающей среды характеризуется пространством, рельефом, климатом, почвами, растительностью, недрами, водами, является местом расселения, средством производства, пространственным базисом. Иными словами, следует рассматривать землю как сложный природный компонент, представляющий собой поверхностный земной слой, обладающий плодородием.

дием и другими полезными свойствами, подлежащий правовому регулированию. Это самостоятельный компонент окружающей среды, который может отграничиваться от других природных компонентов по естественным и правовым признакам. Поэтому следует разграничивать понятия «земля» и «земельные ресурсы», хотя и существуют трудности в правовом закреплении и тем более толковании этих понятий, так как они неотделимы друг от друга.

В некоторой степени самостоятельное значение понятия «земельные ресурсы» находит отражение в Законе «Об охране окружающей среды», в котором выделяются такие элементы как земля и почва. Земельные ресурсы рассматриваются как более узкое понятие, чем земли. Под ними подразумеваются земли, которые используются или могут быть использованы в различных отраслях хозяйства. Практически объектом земельных отношений является земля и как природный объект, и как природный ресурс.

Земля является *объектом имущественных отношений*, которые складываются преимущественно в гражданском обороте. В связи с постоянством местоположения земли как объекта экономической деятельности человека ей придается статус недвижимого имущества. Правовая характеристика земли как недвижимого имущества дается в гражданском законодательстве. В соответствии со ст. 130 ГК к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Включение земли в состав недвижимости и гражданский оборот ведет к формированию земельного рынка. Среди иных недвижимых объектов имущественных отношений, вовлеченных в гражданский оборот, земля характеризуется определенными характеристиками. Так, земля относится к категории индивидуально-определенных вещей, обладающих присущими только им признаками (ст. 138 ГК). Эти признаки позволяют индивидуализировать каждый земельный участок или его часть как самостоятельный объект прав на землю.

Земельный участок – необходимое условие для любой хозяйственной деятельности. Один и тот же участок может использоваться для разных целей. Ряд земель особенно благоприятен для производства продуктов питания, что учтено в принципе приоритета сельскохозяйственного использования земель.

К признакам, позволяющим идентифицировать земельный участок как объект недвижимости, законодательство относит:

- кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся на территории РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ восемнадцатизначный номер зе-

мельного участка, сохраняемый за ним в течение всего периода существования участка;

- назначение – цель использования участка в соответствии с решением исполнительного и распорядительного органа;

- понятие границы как линии и проходящей по этой линии вертикальной плоскости, разделяющей участки (ст. 18 Кодекса о земле). Граница устанавливается на местности и закрепляется межевыми знаками, что позволяет определить точные размеры и положение границ с определением координат поворотных точек;

- местонахождение – адрес земельного участка, который отражает его пространственное расположение на территории административно-территориальной единицы;

- площадь – точный размер земельного участка.

Земельные участки подпадают под режим индивидуальной или общей собственности, предусмотренной гражданским и земельным законодательством. Согласно ст. 2 Кодекса о земле земля может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

К земле как к недвижимому имуществу допустимо применять такие категории как главная вещь и принадлежность (ст. 134 ГК). Этот признак трактуется неоднозначно в силу неоднородности целей и форм использования земли и других объектов, связанных с ней. Так, другие природные объекты, отнесенные к недвижимому имуществу, не могут рассматриваться как принадлежность земельного участка, поскольку являются самостоятельными объектами правового регулирования.

Строения и сооружения на земельном участке составляют с ним неразрывное единство, однако также не следуют автоматически судьбе земельного участка, на котором они расположены. Собственник земельного участка может распоряжаться участком и находящимися на нем строениями как самостоятельными имущественными объектами. Если же земельный участок находится во владении или пользовании, он следует судьбе строения и сооружения.

Земельный участок может быть делимым или неделимым (ст. 133 ГК). Этот признак определяется с учетом целевого назначения земельного участка (ст. 17 Кодекса о земле) и соблюдения санитарных, экологических и других норм и правил.

Земля может рассматриваться также как элемент определенной территории или пространства, на котором осуществляется человеческая деятельность. В этом качестве земля выступает неотъемлемой частью природно-антропогенных территориальных образований различного рода.

Так, земля является составной частью среды обитания, формируемой в результате градостроительной деятельности, осуществляемой с учетом историко-культурных, природных и иных особенностей территорий. В соответствии со ст. 1 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» от 5. 07. 2004 г. территория в градостроительной деятельности определяется как ограниченное пространство, обладающее одним или несколькими элементами среды обитания, которая представляет собой сформировавшееся и целенаправленно изменяемое в результате антропогенной деятельности пространство, элементом которого является земля как природный объект.

Закон Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» определяет эти территории как участки земли с уникальными, эталонными или иными ценными природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, историко-культурное, эстетическое и иное значение, изъятые полностью или частично из хозяйственного оборота, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования. В данном случае объектом правовой охраны выступает весь природный комплекс особо охраняемых территорий, элементом которого является земля.

Территориальный аспект правового положения земли взаимосвязан с регулированием отношений в области земельной недвижимости. Земля – единственный товар, который не может перемещаться в пространстве. Это ведет к привязке земельного рынка к конкретной территории, что отражается на ценах земельных участков, активности рынка и иных процессах, связанных с обустройством территории. В имущественных отношениях, которые возникают в связи с оборотом земельной недвижимости, земельные участки обычно выступают как составная часть имущественного комплекса.

Рассмотрение земель как составной части территорий различного назначения привело к появлению новых форм регулирования земельных отношений, влияющих на состав земель. Среди них можно выделить *территориальное зонирование*. Выделяется несколько видов такого зонирования – сельскохозяйственное, экологическое, урбанистическое.

Градостроительное зонирование определяет параметры и виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости в определенной территориальной зоне. В соответствии со ст. 48 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» градостроительное зонирование проводится для определения параметров градостроительного использования и застройки терри-

торий, установления единого порядка градостроительного освоения земельных участков.

Градостроительное зонирование является методом планирования и регулирования землепользования, применяемым с учетом социальных, экономических и политических условий для обеспечения жизнедеятельности общества во многих важных сферах. Задачи градостроительного зонирования шире, чем упорядочение землепользования.

Экологическое зонирование направлено на сохранение и поддержание экологического равновесия, качества окружающей среды и естественных природных условий, касается особо охраняемых территорий и их земель, а также территории экологического бедствия.

Установление экологических зон в пределах охраняемых и экологически неблагоприятных территорий влияет на осуществление прав и обязанностей пользователей земельных участков, расположенных на этих территориях. Права и обязанности субъектов земельных отношений могут варьироваться применительно к каждой экологической зоне. На землепользователей возлагаются дополнительные обязанности по предотвращению вредного воздействия на окружающую среду, по поддержанию и сохранению качества земли с учетом природного объекта и зоны.

Выделяют также *территориально-экономическое зонирование* - дифференциация территорий на оценочные зоны в соответствии с комплексной экономической оценкой. Данный вид зонирования применяется при формировании экономического механизма использования земель. Так, при кадастровой оценке земель населенных пунктов оценочное зонирование является ключевым этапом, позволяющим выделить определенные однородные зоны единого функционального назначения, в которых кадастровая стоимость единицы площади земель близка. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается стоимость единицы площади в их границах.

Введение в юридический обиход такого понятия, как *состав* земель позволяет дать правовую классификацию всех земель Республики Беларусь как объекта правового регулирования. Деление земель проводится по определенным правовым признакам на:

- категории земель;
- виды земель.

Классификация земель по категориям производится по наиболее существенному признаку, который определяет правовой режим земель – по целевому назначению земель. Поэтому *кате́горию* земель можно определить как часть земель РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ, объединенную общим целевым назначением и единым правовым режимом.

Законодательно эта классификация закреплена в ст. 3 Кодекса о земле, установившей, что все земли Республики Беларусь в соответствии с основным целевым назначением и независимо от форм собственности подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), садоводческих товариществ и дачного строительства;
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Порядок отнесения земель к категориям и видам, а также перевод земель из одних категорий и видов в другие определен одноименным постановлением, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667.

Землями сельскохозяйственного назначения считаются все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Существующее законодательство не дает достаточных пояснений, что такое «предназначенные для этих целей». Это можно трактовать и как несельскохозяйственные земли в пределах сельскохозяйственного землепользования, и как земли, используемые для получения сельскохозяйственной продукции, но предоставленные несельскохозяйственным землепользователям. Практически такие земли могут быть в составе земель иных категорий.

Земли сельскохозяйственного назначения находятся в пользовании сельскохозяйственных организаций, предприятий, межхозяйственных объединений (2936 сельскохозяйственных организаций общей площадью 8771 тыс. га на 01. 01. 2007), фермерских хозяйств (2204 на площади 149 тыс. га) и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством. Так как земля используется здесь в основном как главное средство производства, то это обуславливает особую ценность земель рассматриваемой категории. Такие земли составляют 9245 тыс. га, или 44,5 % общей площади земель в 20760 тыс. га. Эти земли предоставляются также гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса скота; сельскохозяйственным организациям и гражданам для ведения товарного сельского хозяйства; научным и учебным заведениям

для ведения сельского хозяйства, исследовательских и учебных целей; несельскохозяйственным организациям для ведения подсобного сельского хозяйства. Особенно большое значение принадлежит пахотным землям (4607 тыс. га в пользовании сельскохозяйственных организаций и фермеров, без учета земель в пользовании граждан). Доля земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время постоянно снижается, что еще более поднимает их значение.

Следует подчеркнуть, что сельскохозяйственные земли могут быть и в составе других категорий земель: населенных пунктов; промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; лесного фонда (табл. 1). И, наоборот, в земли сельскохозяйственного назначения входят земли под водными объектами, болотами и т. д.

Таблица 1

Распределение земельного фонда по категориям земель на 1. 01. 2007, тыс. га

Категория	Всего землепользований	Общая площадь	Сельскохозяйственных земель	Пахотных земель	Лесных земель
Сельскохозяйственного назначения	255510	9220	7899	4621	0
Населенных пунктов	28756	1742	1222	914	8
Промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения	45659	692	21	21	160
Лесного фонда	112	9128	45	13	8335
Водного фонда	80	485	0	0	0
Природоохранного, рекреационного, оздоровительного, историко-культурного назначения	90				
Запаса	6418	346	157	40	0
Всего	2779734	20760	9076	5548	8407

К землям населенных пунктов (1730 тыс. га) относятся земельные участки, предоставленные для развития сельских населенных пунктов, городов и поселков городского типа, других населенных пунктов (ст. 101 Кодекса о земле). Общим для данной категории является то, что земля здесь выступает как пространственный базис, место, где размещаются здания, сооружения, коммуникации.

К землям городов относят обычно все земли, находящиеся в пределах городской черты. Городская черта – это внешняя граница земель города, отделяющая их от других категорий земель, установленная в порядке землеустройства. В состав городских земель входят: земли городской за-

стройки; земли общего пользования; земли сельскохозяйственного использования и другие виды земель; земли, занятые городскими лесами; земли железнодорожного транспорта, горной промышленности. К землям поселков городского типа относятся все земли в пределах поселковой черты. Находятся они в ведении поселковых исполнительных и распорядительных органов.

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов. Следует подчеркнуть, что земли в ведении сельских (поселковых) советов и земли в пределах границы сельских населенных пунктов или поселковой черты – не всегда одно и то же, и действующее законодательство не дает достаточных разъяснений на этот счет.

К землям населенных пунктов ст. 3 Кодекса о земле относит также земли садоводческих товариществ и дачного строительства, которые, в свою очередь, могут располагаться в городской черте. Земли, предоставляемые для ведения коллективного садоводства, состоят из земель общего пользования (на праве постоянного пользования) и земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении или в частной собственности членов садоводческого товарищества. Данное положение достаточно спорно, так как противоречит основному целевому назначению таких земель – получению садово-огороднической продукции, т.е. сельскохозяйственному, поэтому логичнее было бы отнести эти участки к землям сельскохозяйственного назначения, как в некоторых других странах.

Данная категория земель является единственной, в которой первичной территориальной единицей формирования является не земельный участок или контур, а административно-территориальная либо территориальная единица.

Третью категорию составляют *земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения*. Они занимают территорию 690 тыс. га, или 3,3 %, и предоставлены в пользование 42 248 предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспортных работ, обороны и т. п.). Как и в предыдущей категории, общим для данных земель является то, что земля функционирует главным образом как пространственный базис, где размещается производство и осуществляется иная деятельность. Первичной территориальной единицей формирования земель данной категории является земельный участок, предоставленный конкретному субъекту для предусмотренных категорией целей. Как правило, эти земли располагаются массивами сре-

ди других категорий земель, но могут одновременно входить и в состав других категорий земель. Они отличаются значительным количеством и относительно небольшими размерами участков, что затрудняет регулирование земельных отношений, взимание земельных платежей, поэтому в данной категории необходимо выделять дополнительные подкатегории земель, например, промышленности или транспорта. Целесообразно здесь и выделение более мелких таксономических единиц: коммерческого, образовательного назначения или иных.

К *землям природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения* относятся земельные участки, имеющие лечебное значение и благоприятные условия для организации оздоровительных мероприятий; природные объекты, представляющие особую научную и культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений, животных и т. п.); используемые для массового отдыха и туризма. Они находятся в ведении 87 организаций и занимают площадь 879 тыс. га, или 4,2 %. На таких землях запрещается деятельность, вредная для их режима. Эта категория земель введена сравнительно недавно и существенно отличается от иных категорий по принципам управления землей. Фактически она состоит из четырех достаточно автономных подкатегорий земель, отличающихся по правовому режиму. В этой категории затруднительно выделить единые критерии формирования первичных территориальных единиц. Так, земли особо охраняемых территорий и объектов, не изъятые у других землепользователей, а также водоохранные зоны и полосы рек и иных водоемов фактически могут находиться в любой другой категории земель, но на них распространяется правовой режим и данной категории. Законодательно не урегулировано соотношение историко-культурных объектов и земной поверхности: где они начинаются и где кончаются. Отнесение земель к данной категории в целом должно сопровождаться обязательным установлением границ на местности, составлением экспликации земель, регистрацией.

В состав *земель лесного фонда* входят земли, покрытые и не покрытые лесом, но предназначенные для нужд лесного хозяйства и находящиеся в пользовании 111 лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Различие заключается лишь в том, что здесь человек относительно меньше воздействует на землю. Площадь земель лесного фонда в Беларуси составляет 9 186 тыс. га, или 44,0 %. Существует определенное противоречие Ко-

декса о земле с Лесным Кодексом Республики Беларусь 2000 г., в котором лес определен как совокупность лесной и искусственно созданной древесно-кустарниковой растительности, напочвенного покрова, животных и микроорганизмов, образующих лесной биоценоз. Юридически непонятно, что такое лесной фонд – растительность или земля. Первичной территориальной единицей земель лесного фонда служит земельный участок лесохозяйственной организации или контур лесных земель, т.е. лесные массивы могут быть в землях других категорий, например, природоохранного, оборонного и другого назначения. На землях лесного фонда могут быть болота, водные и другие объекты, поэтому не следует отождествлять понятия земель лесного фонда, лесных земель лесного фонда (40,4 %), лесопокрытых (38,3 %).

Категорию *земель водного фонда* составляют земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами и т. п.), гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, под зоны охраны и т. д. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, сельскохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных надобностей. Особенностью этих земель с экономической точки зрения является то, что непосредственное их функционирование связано главным образом с использованием другого средства производства – воды. Всего таких земель 483 тыс. га (2,3 %). Необходимо подчеркнуть, что в данную категорию обычно относят лишь земли в ведении 80 организаций водохозяйственного назначения, поэтому большинство земель под водоемами числится в землях иных категорий.

В соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь все водные объекты на территории республики составляют водный фонд Республики Беларусь. Первичными территориальными единицами формирования данной категории земель являются земельные участки, предоставленные организациям, эксплуатирующим и обслуживающим гидротехнические и иные водохозяйственные сооружения, а также контуры земель, занятые водными объектами (и болотами).

К последней, седьмой категории – *землям запаса* относятся земли, не предоставленные в пользование, владение или собственность. Общим для данных земель является то, что они служат резервом для организации новых предприятий и предоставления во временное пользование или в аренду. Сюда включаются в основном неиспользуемые по разным причинам земли, в том числе изъятые в установленном порядке у земле-

пользователей. Их количество колеблется по годам, составляя 0,8–1,5 % всего земельного фонда нашей страны (292 тыс. га в 2007 г). На практике к данной категории иногда ошибочно относят земли общего пользования в населенных пунктах. Использование земель данной категории допускается только после их перевода в земли иных категорий.

Понятие категорий земель в земельно-правовой литературе пока остается недостаточно определенным, нуждается в совершенствовании нормативно-правовых подходов, особенно в части регулирования правового режима земель каждой категории. Остается не до конца осознанным тот факт, что один земельный участок либо его часть могут быть отнесены одновременно к двум и более категориям земель. В случае противоречий между правовыми режимами отдельных категорий приоритет имеет правовой режим категории, указанной первой в соответствующем решении государственного органа. Целесообразна дифференциация категорий земель на фактические (соответствующие фактическому целевому назначению) и перспективные (по оптимальному в перспективе целевому назначению). С позиций методологии земельного права важно, чтобы система категорий земель отражала целевое назначение земель в соответствии с действующим законодательством.

Целевое назначение земель устанавливается и изменяется соответствующими государственными органами, осуществляющими управление землями, и в определенном порядке, установленном земельным законодательством (ст. 4 Кодекса о земле).

Категория земель – наиболее устойчивое образование в земельных правоотношениях, поскольку перевод земель из одной категории в другую допускается только при изменении целевого назначения земель и с соблюдением предусмотренных земельным законодательством требований и ограничений. Перечень категорий земель, который дается в Кодексе Республики Беларусь о земле, является исчерпывающим, но состав каждой категории может изменяться, например, при включении в нее или исключении каких-либо видов земель.

Перевод земель из одних категорий в другие осуществляется согласно «Положению о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам», утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667. Перевод земельного участка в другую категорию производится в случае изменения его целевого назначения при следующих обстоятельствах:

- изъятии и предоставлении земельных участков в порядке, установленном законодательными актами;

- прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности и аренды на земельные участки в случаях и порядке, определенных Кодексом Республики Беларусь о земле;
- подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

При изъятии и предоставлении земельных участков их перевод из одних категорий в другие осуществляется одновременно по решениям местных исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией, администраций свободных экономических зон в границах данных зон (если это право делегировано соответствующими областными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами).

При прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности и аренды на земельные участки их перевод в другие категории осуществляется по решениям районных исполнительных комитетов, а в случае перевода земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда в другие категории – по решениям областных, Минского городского исполнительных комитетов.

По заявлениям землепользователей перевод земель, находящихся в постоянном или временном пользовании, пожизненном наследуемом владении, собственности и аренде, из одних категорий в другие осуществляется по решениям областных, Минского городского исполнительных комитетов, в случае если участки были предоставлены Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, областными, Минским городским исполнительными комитетами, а также до 27 ноября 1996 г. Президиумом Верховного Совета Республики Беларусь, и по решениям районных исполнительных комитетов – в случае предоставления земельных участков иными государственными органами. При этом перевод земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда в другие категории осуществляется по решениям областных, Минского городского исполнительных комитетов.

Исправление сведений о категории земель, земельных участков в документах государственного земельного кадастра, единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним про-

изводится областной землеустроительной и геодезической службой, регистратором соответствующей организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на основании сведений из районного исполнительного комитета о принятых данным исполкомом либо областным исполнительным комитетом решениях об изменении категории земель, земельных участков либо на основании заявлений землепользователей и копий указанных решений.

Классификация земель по *видам* осуществляется как в рамках какой-то одной категории (например, деление земель населенных пунктов на земли городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), так и применительно ко всем или части земель Республики Беларусь вне зависимости от их целевого назначения (например, по форме собственности или режиму использования). Деление земель на виды позволяет детализировать правовой режим земель с учетом особенностей их использования и охраны.

Согласно указанному выше Положению, земли Республики Беларусь, независимо от их деления на категории, по природно-историческим признакам, современному состоянию и характеру использования подразделяются на следующие виды:

пахотные земли – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары (26,7 % территории страны по данным на 01. 01. 2007г.);

залежные земли – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар (0,3 %);

земли *под постоянными культурами* – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданными насаждениями древесных, кустарниковых или травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного сырья, а также для озеленения (0,6 %);

луговые земли – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также покрытые естественными луговыми травостоями (15,8 %);

лесные земли – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, иные земли, предназначенные для восстановления леса), предоставленные для ведения лесного хозяйства (40,4 %);

земли *под древесно-кустарниковой растительностью* (насаждениями) – земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд (2,4 %);

земли *под болотами* – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа (4,3 %);

земли *под водными объектами* – земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копаями, каналами и иными поверхностными водными объектами) (2,3 %);

земли *под дорогами* и иными транспортными коммуникациями – земли, занятые дорогами, трубопроводами, просеками, прогонами и другими линейными сооружениями (1,8 %);

земли *под улицами и иными местами общего пользования* – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими местами общего пользования (0,7 %);

земли *под застройкой* – земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания (1,6 %);

нарушенные земли – земли, утратившие свою природно-историческую и хозяйственную ценность в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению (0,03 %);

неиспользуемые земли – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности (2,7 %);

иные земли – земли, не отнесенные к видам земель, указанным в предшествующих абзацах (0,3 % территории Беларуси).

Государственным комитетом по имуществу виды земель могут подразделяться на подвиды и разновидности путем уточнения природного состояния и хозяйственного использования земель при ведении государственного земельного кадастра.

Классификация земель по видам является основой государственного кадастрового учета земель при ведении государственного земельного ка-

дастра и организации эффективного использования и охраны земель (проведении землеустройства).

Отнесение земель к определенным видам осуществляется в соответствии с природно-историческими признаками, состоянием и их характером использования, которые устанавливаются на местности в отношении конкретных земельных контуров путем их обследования в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических, иных обследований и изысканий, инвентаризации земель. В целях уточнения данных, полученных при обследовании земель на местности, могут использоваться дополнительные сведения, содержащиеся в документах государственного земельного кадастра, землеустроительной, лесоустроительной, градостроительной, иной документации.

Первичной учетной единицей при отнесении земель к видам является земельный контур. Земельный участок может включать в себя земельные контуры, относящиеся к различным видам земель.

Решения об отнесении земель к определенным видам принимаются районными, городскими (городов областного подчинения и г. Минска) исполнительными комитетами на основании материалов, подготовленных областными (Минской городской) землеустроительными и геодезическими службами. Следует отметить, что понятие «отнесение» может рассматриваться в двух аспектах. Под этим термином может подразумеваться идентификация земельного участка с конкретным видом земель в процессе землеустройства либо правовое оформление включения конкретного контура земель в определенный вид (подвид, разновидность) земель, что реализуется при проведении государственного учета земель.

Перевод земель из одних видов в другие осуществляется при следующих обстоятельствах:

- изъятии и предоставлении земельных участков, внутрихозяйственном строительстве или изменении их целевого назначения;
- проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат;
- переводе сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные или менее продуктивные сельскохозяйственные;
- изменении состояния земель в результате воздействия вредных антропогенных и (или) природных факторов.

При изъятии и предоставлении земельных участков или в связи с изменением их целевого назначения перевод земель из одних видов в другие осуществляется на основании решений местных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон, принятых в со-

ответствии с их компетенцией. При размещении объектов внутрихозяйственного строительства перевод производится на основании решения районного, Минского городского, городского (городов областного подчинения) исполнительного комитета.

При проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат, основанием для перевода земель из одних видов в другие является утвержденная в установленном порядке земле-, лесоустроительная, градостроительная документация. К такой документации относятся схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, проекты внутрихозяйственного землеустройства, генеральные планы городов и иных населенных пунктов и градостроительные проекты детального планирования, проекты территориальной организации особо охраняемых природных территорий, проекты гидротехнической мелиорации, проекты лесоустройства и другие проекты, связанные с охраной и использованием земель.

Перевод сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные или в менее продуктивные сельскохозяйственные не допускается, за исключением случаев изъятия и предоставления земельных участков в установленном законодательными актами порядке, либо в случаях, если ухудшение их качественного состояния произошло в результате вредного воздействия антропогенных и (или) природных факторов и (или) вследствие выхода из строя и списания в установленном порядке оросительных и осушительных систем, машин и механизмов.

Решение о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в иные виды находится в компетенции областного исполнительного комитета.

Основаниями для перевода несельскохозяйственных земель из одних видов в другие, а также сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные считаются фактически произошедшие изменения в качественном состоянии земель в результате воздействия вредных антропогенных и (или) природных факторов. Решение о переводе таких земель принимается районным, Минским городским, городским (городов областного подчинения) исполнительным комитетом.

Государственный кадастровый учет земель, переведенных в другие виды, осуществляется областными (Минской городской) землеустроитель-

ными и геодезическими службами по мере фактического изменения состояния и характера использования земель.

1.3. Земельные правоотношения

Земельные правоотношения представляют собой урегулированные нормами права общественные отношения, связанные с использованием и охраной земель.

Земельные правоотношения являются юридической формой выражения и закрепления экономических отношений по поводу земли как особого имущественного объекта. Тем самым они обеспечивают реализацию на практике требований, содержащихся в земельно-правовых нормах.

Земельно-правовые нормы можно определить как установленные государством и обеспеченные силой государственного принуждения общеобязательные правила поведения участников земельных отношений.

Земельно-правовые нормы являются первичными по отношению к земельным правоотношениям. Именно земельно-правовые нормы определяют характер, состав участников, условия возникновения и прекращения земельных правоотношений.

Обязательным признаком земельно-правовой нормы является указание на правовой режим земли, по поводу которой устанавливаются определенные права и обязанности. Совокупность этих прав и обязанностей составляет содержание земельных правоотношений. Например, целевой характер использования земель – это норма, а совокупность прав и обязанностей землевладельца, который должен соблюдать эту норму, – это один из видов правоотношений.

В зависимости от способа воздействия на участников отношений нормы, регулирующие земельные отношения, подразделяются на нормы материально-правовые и процессуальные.

Материально-правовые нормы устанавливают права и обязанности участников земельных отношений. Так, ими определяется система прав на землю, компетенция органов управления землями, составы земельных правонарушений и санкции за их совершение. *Процессуальные* нормы регулируют порядок реализации материально-правовых норм. Например, чтобы получить земельный участок в собственность, владение или пользование, необходимо пройти специальную процедуру предоставления участка, установленную законодательством.

По виду воздействия на участников земельных отношений нормы могут быть *регулятивными* – запретительными (нарушать права пользовате-

лей земельных участков), *обязывающими* (вносить платежи по земельному налогу, арендной плате), *компенсационными* (при изъятии земель для государственных и общественных нужд); *нормами-гарантиями* – поощрительными (направленными на повышение заинтересованности в рациональном использовании и охране земель) и карательными (предусматривающими принуждение к выполнению предписаний регулятивных норм и ответственность за виновное противоправное невыполнение этих предписаний).

Виды земельных правоотношений. В силу того, что объектом земельных правоотношений является земля как предмет, по поводу которого устанавливаются права и обязанности участников земельных отношений, эти отношения характеризуются определенным единством, в рамках которого проводится классификация земельных правоотношений на виды. Критерии деления на виды могут быть различными, но важнейшим из них является содержание – соотношение прав и обязанностей участников правоотношений. По этому критерию можно выделить несколько видов земельных правоотношений.

1. Правоотношения *земельной собственности*, участники которых обладают определенной совокупностью правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Содержание этих правоотношений зависит от формы и вида права собственности на землю.

С отменой монополии государственной собственности на землю и включением ее как недвижимости в систему рыночных отношений отношения собственности на землю приобрели характер имущественных, рыночных отношений, регулируемых гражданским законодательством с учетом земельного и иного специального законодательства. В настоящее время не только государство, но и частные собственники получили право распоряжения землей. Государство перестало быть обязательным участником земельных правоотношений собственности. Правовой режим земельной собственности постоянно претерпевает изменения.

2. Правоотношения *землевладения и землепользования*, содержание которых составляют правомочия владения и пользования землей, предоставленной собственником другим лицам.

Правоотношения землевладения возникают на основе предоставления земельных участков во владение. Право пожизненного наследуемого владения граждан имеет самостоятельное значение и может быть классифицировано по определенным группам:

- для строительства и обслуживания жилого дома;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

- для ведения коллективного садоводства;
- для дачного строительства;
- для традиционных народных промыслов;
- в случае получения по наследству или приобретения жилого дома (ст. 69 Кодекса о земле).

Правоотношения землепользования – традиционная группа самостоятельных земельных отношений. Их отличает свой основной круг субъектов: сельскохозяйственные организации, промышленные и транспортные предприятия. Это одна из форм гарантированного пользования землей. Из числа субъектов данной категории в настоящее время исчезли собственники и владельцы земли, появились новые участники земельных отношений – совместные предприятия, международные организации.

Сравнительно недавно в земельном законодательстве появились нормы, регулирующие право аренды земли и право ограниченного пользования соседним земельным участком (сервитуты). Правоотношения по аренде земли – группа отношений по поводу использования земли, участники которых пользуются ею временно, возмездно и на договорной основе.

3. *Правоотношения по государственному управлению землями*, которые по форме выступают как административно-правовые и участники которых находятся в отношениях власти и подчинения. К ним относятся правоотношения по ведению государственного земельного кадастра, планированию использования и охраны земель, предоставлению и изъятию (выкупу) земель для государственных и общественных нужд, землеустройству и планированию земель населенных пунктов, ведению государственного контроля за использованием и охраной земель, ведению мониторинга земель, разрешению земельных споров.

4. *Охранные земельные правоотношения*, которые возникают в результате неправомерного поведения и в рамках которых обеспечивается применение мер ответственности за нарушение земельного законодательства. Типичными земельными правонарушениями являются:

- несвоевременный возврат временно занимаемых земель;
- невыполнение мероприятий по приведению земель в пригодное для использования состояние;
- уничтожение межевых знаков, границ землепользований и землевладений;
- использование земельных участков не в соответствии с целями предоставления.

Субъектами земельных правоотношений выступают носители земельных прав и обязанностей. Совокупность правомочий субъектов, ко-

торыми они обладают в соответствии с земельным законодательством, определяет их земельно-правовой статус. В зависимости от правового статуса участников можно выделить следующие категории субъектов земельных правоотношений.

1. Наиболее широкими полномочиями в земельных правоотношениях обладает *государство в лице Республики Беларусь*. Республика Беларусь является основным участником правоотношений собственности на землю, и одновременно, как политический суверен (носитель политической власти), определяет государственную земельную политику, формирует земельное законодательство и обеспечивает функционирование системы управления землями.

2. *Иностранные государства* могут участвовать в правоотношениях собственности на землю и правоотношениях по использованию земли на условиях аренды.

3. *Государственные органы* обладают специальной компетенцией по регулированию земельных отношений. Они участвуют в правоотношениях по управлению землями и охранительных земельных правоотношениях. Не наделенные самостоятельными полномочиями по владению, пользованию и распоряжению землей, они осуществляют их от имени государства.

Однако, в том случае, если органы местного самоуправления используют земельные участки, предоставленные им в пользование (аренду), они являются также и субъектами отношений в области использования земель. В охранительных правоотношениях субъектами правоотношений выступают государственные правоохранительные органы, прокуратура, судебные органы.

4. *Юридические и физические лица* могут быть субъектами земельных правоотношений всех видов. Понятие юридического лица как субъекта земельных отношений получило свое признание в связи с включением земли как недвижимости в систему гражданского оборота и приданием земельным правоотношениям имущественного, рыночного характера.

Для того чтобы юридические и физические лица могли выступать в качестве субъектов земельных правоотношений, они должны обладать земельной правоспособностью, быть носителями земельных прав и обязанностей.

Земельная правоспособность юридических и физических лиц заключается в возможности получить земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных земельным законодательством, и использовать его для определенных целей.

Земельная правоспособность юридического лица возникает с момента утверждения (регистрации) его устава (положения) и является специальной, определяемой в своем объеме и содержании целями и задачами деятельности данного юридического лица.

Сельскохозяйственные предприятия всегда реализуют свою земельную правоспособность, так как земля в сельском хозяйстве является основным средством производства, и без нее их деятельность вообще невозможна.

Что касается физических лиц, то их земельная правоспособность возникает в момент рождения, а *земельная дееспособность*, как правило, по достижении 18-летнего возраста.

Земельную правоспособность граждане могут осуществлять индивидуально, когда отдельный гражданин выступает субъектом права на земельный участок, а также в составе групп, объединений граждан, не имеющих организационного единства, например при общем пользовании земельным участком собственниками жилого строения.

Свою земельную правоспособность граждане могут реализовать в составе коллектива – садоводческого товарищества, сельскохозяйственного кооператива, акционерного общества и т. д. Для того чтобы коллектив граждан мог быть признан субъектом земельных правоотношений, он должен быть юридически оформлен, обладать специальной земельной право- и дееспособностью.

В этом отношении от коллектива отличается группа граждан, имеющая, например, общую собственность на строение. Она не является субъектом земельных правоотношений по поводу земельного участка, на котором размещено это строение, так как не обладает организационным единством, который был бы закреплен в уставе (положении).

Объектом земельных правоотношений является земля. В зависимости от вида земельных правоотношений в качестве объекта может выступать как государственный земельный фонд в целом, так и его определенная часть или конкретный земельный участок. Согласно законодательству, выделены следующие виды объектов:

- *индивидуально-определенные земельные участки или их части.* Правовые характеристики земельного участка, которым он должен соответствовать, чтобы считаться объектом земельных правоотношений, даются в Кодексе Республики Беларусь о земле (ст.17). Земельный участок или его часть выступают объектом правоотношений, связанных с осуществлением прав на землю;
- *земельные сервитуты.* Земельный сервитут представляет собой право ограниченного пользования соседним, а в необходимых случаях

другим земельным участком. Земельные сервитуты являются объектом правоотношений землепользования особого вида;

- *все или часть земель Республики Беларусь* могут быть объектом правоотношений государственной собственности на землю, по управлению землями, охранительных земельных правоотношений, а в отдельных случаях – и правоотношений по использованию земли, если они связаны с общим землепользованием.

Объектом материальных земельных отношений всегда служит земля, а процессуальные земельные правоотношения своим непосредственным объектом имеют результат, на достижение которого направлено процессуальное действие. Таким результатом могут быть *данные земельного кадастра, сведения мониторинга земель, решение компетентного государственного органа* о предоставлении земельного участка и т. д.

В правоохранительных земельных правоотношениях объектом является установленный законом *земельный правовой порядок*, т. е. права и законные интересы участников земельных правоотношений.

В основе **возникновения** и **прекращения** земельных правоотношений лежат *юридические факты* – обстоятельства, с которыми связаны возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений. Они зависят от вида земельных правоотношений и состава их участников.

В зависимости от юридических последствий, факты подразделяются на правоустанавливающие, при наличии которых возникает земельное правоотношение (например, заключение договора аренды земельного участка); правоизменяющие, при наличии которых происходит изменение правоотношений; правопрекращающие, с возникновением которых прекращается правоотношение (истечение срока аренды, прекращение деятельности предприятия и др.).

При этом если для возникновения одного вида земельных правоотношений достаточным является наличие простого юридического факта (совершение земельного правонарушения), то для некоторых других необходима совокупность двух или более фактов (принятие решения государственного органа о предоставлении участка, отвод земельного участка на местности, правовое оформление права на участок).

Основаниями возникновения и прекращения земельных правоотношений могут служить действия субъектов, их бездействие или какие-либо события. Действия могут быть правомерными (если речь идет о возникновении правоотношений земельной собственности, землепользования, по управлению землями) и неправомерными (являются основанием возникновения охранительных земельных правоотношений).

Правомерные действия, приводящие к возникновению земельных отношений, могут совершаться в форме:

- * административного акта;
- * сделки;
- * судебного решения;
- * международного договора.

Одним из оснований, с которым закон связывает возникновение земельных правоотношений, является правовой акт индивидуального значения. В отличие от нормативно-правовых актов, предписания которых обычно носят общий характер, акты органов государственного управления, имеющие индивидуальный характер, влекут возникновение лишь конкретных земельных правоотношений. Это могут быть решения органов исполнительной власти о предоставлении земельного участка данному лицу, изъятии земельного участка для государственных или муниципальных надобностей. Статус индивидуально-правового акта имеют приказы администрации предприятий (о предоставлении работнику служебного надела), решения судебных органов (признание права наследования земельным участком, решение о разделе садового участка между супругами).

В последнее время в качестве основания возникновения земельных правоотношений все большее значение приобретают договоры сделки. Договор может быть как самостоятельным основанием установления земельного правоотношения, так и дополнением к соответствующему административному акту. Как дополнение к административному акту он может быть заключен, например, в соответствии с решением уполномоченного органа о предоставлении субъекту земельного участка в аренду из земель, составляющих государственную или муниципальную собственность. Составленный согласно утвержденной форме и зарегистрированный в установленном порядке, договор конкретизирует права и обязанности сторон правоотношения, предусматривает ответственность сторон в случае нарушения ими договора и т. д.

Неправомерными действиями, прекращающими земельные правоотношения, могут быть нерациональное использование земельного участка, использование участка способом, приводящим к снижению плодородия, ухудшению экологической обстановки, использование земли не по целевому назначению. Бездействием, влекущим прекращение земельных правоотношений, признается, например, систематическая неуплата налога за землю в течение установленного срока.

Юридические факты, относящиеся к категории событий, в основном служат основаниями изменения или прекращения земельных правоот-

ношений отдельных видов (истечение срока временного землепользования; смерть гражданина как правоизменяющее основание для перехода земельного участка его правопреемникам и др.).

2. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Источники земельного права – это совокупность нормативных правовых актов, принятых в установленном порядке и содержащих земельные правовые нормы. Нормативные правовые акты принимаются уполномоченными на то государственными органами в пределах их компетенции или путем референдума с соблюдением предусмотренной законодательством процедуры.

Земельное право, в отличие от аграрного, экологического или другого вида комплексного права, объединяет правовые нормы одного порядка, входящие в состав земельного законодательства. Источники земельного права, в зависимости от принявшего их органа и содержания нормативного правового акта, находятся друг с другом в определенной иерархической связи, что обеспечивает взаимное их согласование.

По содержанию источники земельного права делятся на:

нормативные правовые акты *общего* характера – акты других отраслей законодательства, содержащие правовые нормы по различным вопросам, в том числе земельным;

специализированные акты – нормативные правовые акты, регулирующие именно земельные отношения (содержащие только земельно-правовые нормы). В совокупности они образуют отраслевое земельное законодательство.

Источниками земельного права являются нормативные правовые акты различной юридической силы, их иерархия определена Законом Республики Беларусь от 10 января 2000 г. «О нормативных правовых актах Республики Беларусь» в ст. 2: Конституция Республики Беларусь – основной закон, имеющий высшую юридическую силу и закрепляющий основополагающие принципы и нормы правового регулирования важнейших общественных отношений; программный закон, кодекс, закон, декрет, указ, постановления палат Национального собрания Республики Беларусь, постановления Совета Министров, акты Конституционного суда, Верховного суда, Высшего хозяйственного суда, Генерального прокурора, постановления республиканского органа управления и Национального банка Республики Беларусь. К перечню нормативных правовых актов отнесены также регламенты, инструкции, правила, уставы, приказы, решения органов местного управления.

Правовые акты, принимаемые с целью осуществления конкретных (разовых) организационных, контрольных или распорядительных мероприятий либо рассчитанные на другое однократное применение, не являются нормативными. Перечень таких актов дан в ст. 3 этого Закона. К

ненормативным правовым актам относятся: распоряжения Президента Республики Беларусь; распоряжения председателей палат Национального собрания; распоряжения Премьер-министра; акты прокуратуры, за исключением нормативных правовых актов Генерального прокурора; акты органов записи актов гражданского состояния и некоторые иные правовые акты.

Нормативные правовые акты делятся на две большие группы: законодательные и подзаконные акты. К *законодательным* актам относятся: Конституция Республики Беларусь, законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь.

Основным источником земельного права является ***Конституция Республики Беларусь***. Она устанавливает наиболее важные стороны государственной и общественной жизни, закрепляет принципиальные положения, относящиеся к структуре органов государственной власти и управления. Ею определены основы конституционного строя РБ как унитарного социального правового государства, полномочия Президента и Правительства, судебных органов власти, местного управления.

Нормы Конституции являются основополагающими для отраслей права, в том числе земельного. Из 146 статей Конституции 77 посвящены правам и свободам человека (гражданина). Их дальнейшее развитие в области земельного права предполагает закрепление земельно-правовыми нормами. Конституция устанавливает правило, согласно которому законы, указы и другие акты государственных органов должны издаваться на основе и в соответствии с Конституцией.

Непосредственно земельные отношения регулирует ст. 13 Конституции, согласно которой земельная собственность в Республике Беларусь может быть государственной и частной. Государство предоставляет всем равные права для осуществления хозяйственной деятельности. Недра, воды, леса, земли сельскохозяйственного назначения составляют исключительную собственность государства.

В ст. 44 гарантируется право собственности и содействие ее приобретению. Законно приобретенная собственность защищается государством.

Ст. 45 гарантирует гражданам право на охрану здоровья, которое обеспечивается в том числе и мерами по оздоровлению окружающей среды. Согласно ст. 46 Конституции каждый гражданин имеет право на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права. Государство осуществляет контроль за охраной и оздоровлением окружающей среды.

Конституция закрепляет не только права и свободы граждан, но и их гарантии, главной из которых является юридическая защищенность прав

и свобод. Конституция обязывает государственные органы, должностных и иных лиц в пределах своей компетенции принимать необходимые меры для осуществления и защиты прав и свобод граждан (ст. 59). В ст. 60 закреплено право на судебную защиту основных прав и свобод граждан.

К нормативным правовым актам *Президента Республики Беларусь* относятся декреты, указы и распоряжения, имеющие обязательственную силу на всей территории страны. Согласно Конституции (ст. 79), Президент является главой государства. Юридическая сила нормативных актов Президента различна.

Декрет Президента Республики Беларусь – нормативный правовой акт Главы государства, имеющий силу закона, издаваемый на основании делегированных ему Парламентом законодательных полномочий либо в случаях особой необходимости (временный декрет) для регулирования наиболее важных общественных отношений. Таким образом, декреты Президента могут быть двух видов: на основании закона о делегировании Президенту законодательных полномочий и временные декреты.

Проект закона о делегировании Президенту законодательных полномочий может вноситься в Палату представителей Президентом. Такой проект должен определять круг отношений, регулируемых декретом, и срок полномочий Президента на издание декрета. Существует ряд ограничений (Конституция, бюджет, выборы и др.).

Временные декреты издаются Президентом в силу особой необходимости без делегирования законодательных полномочий. Затем они рассматриваются Палатой представителей и Советом республики Национального собрания.

В области земельных отношений многие правовые нормы установлены указами Президента. Указом Президента Республики Беларусь от 6. 02. 1995 г. № 51 «О мерах по дальнейшему развитию сельскохозяйственного производства» для создания необходимых условий для эффективного ведения сельскохозяйственного производства намечен ряд мер правового характера: введение свободных закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию; наделение земельными долями членов сельскохозяйственных кооперативов.

Указом Президента Республики Беларусь от 15. 02. 1995 г. № 64 «Об обеспечении граждан Республики земельными участками» установлена важная норма, касающаяся предоставления участков для индивидуального жилого строительства. Для ведения личного подсобного хозяйства у граждан появилась возможность получать участки размером до 1 га.

Указом Президента Республики Беларусь от 22. 02. 2000г. № 81 утверждено «Положение о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц».

Указ Президента от 27. 12. 2007 г. № 667«Об изъятии и предоставлении земельных участков» носит комплексный характер. Данный Указ является консолидированным актом, поскольку объединил положения многих других ранее действовавших нормативных актов, которые определяли порядок предоставления земельных участков. Его основная цель заключается в упрощении процедуры получения земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами.

Декреты, указы и распоряжения Президента публикуются сразу после их подписания и вступают в силу через 10 дней после подписания, если в самом документе не установлен другой срок.

Кодексы Республики Беларусь как источники земельного права обеспечивают системное регулирование различных земельных отношений.

Основным отраслевым источником, регулирующим все виды земельных отношений, является *Кодекс Республики Беларусь о земле*, введенный в действие с 1. 01. 1999 г. (претерпевший редактирование в 2002 и 2006 гг.). Первый Кодекс о земле был принят Верховным Советом Республики Беларусь 11. 12. 1990 г., собрав воедино важнейшие положения земельного законодательства. Сменивший его Кодекс 1999 г. вобрал в себя основные институты и принципы предшествующего документа, однако по сравнению с ним содержал и существенные изменения. Так, в нем были определены объекты земельных отношений, круг собственников на землю и носителей земельных сервитутов, компетенция исполнительных и распорядительных органов в области регулирования земельных отношений, а также внесен ряд других существенных изменений. Изменения и дополнения, внесенные в Кодекс о земле Законами Республики Беларусь от 8. 05. 2002 г. и 20. 10. 2006 г., направлены на развитие вопросов, касающихся земельного кадастра, землеустройства, мониторинга земель.

Кодекс Республики Беларусь о земле является систематизированным нормативным правовым актом, нормы которого упорядочены в соответствии с современной системой земельного права и отражают изменения, которые произошли в отношениях по использованию и охране земель в результате проведения земельной реформы за период с 1991 г. Кодекс о земле имеет высшую юридическую силу среди земельных законов. Он состоит из преамбулы, 15 разделов, 164 (172 – с учетом статей, добавленных в 2002 г. без изменения общей нумерации) статей. В преамбуле указывается, что он направлен на рациональное использование и охрану

земель, равноправное развитие всех форм хозяйствования на земле, на охрану и улучшение окружающей среды, защиту прав субъектов земельных отношений.

Кодекс о земле закрепляет собственность на землю в государственной и частной формах. Сельскохозяйственные земли находятся в собственности государства. В главе 2 определены объекты земельных отношений – земельные участки (их части), сервитуты. В главе 3 определены компетенции исполнительных и распорядительных органов, специально уполномоченного государственного органа по земельным ресурсам и землеустройству в области регулирования земельных отношений.

Кодекс о земле констатирует право местных исполнительных властей предоставлять земельные участки в пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение, передавать в частную собственность и изымать в установленном порядке.

Кодекс по сравнению с предшествующими законами сузил сферу действия и круг субъектов землевладения, сохранив его только в качестве пожизненного наследуемого владения в определенных размерах и для конкретных целей. Колхозы и лесохозяйственные предприятия потеряли титул владельцев земли и стали землепользователями.

Был определен порядок передачи земельных участков в собственность юридическим лицам, в том числе предприятиям с иностранными инвестициями, закреплено право собственности иностранных государств на землю. Граждане Республики Беларусь получили более широкие возможности по использованию земель. Так, были увеличены с 0,10 до 0,15 га нормы площади участков для коллективного садоводства и дачного строительства; предусмотрено предоставление участков для строительства и эксплуатации открытых стоянок или гаражей; установлена возможность для граждан увеличить площадь земель для ведения личного подсобного хозяйства: в дополнение к 1 га на праве собственности получить еще до 3 га в аренду; увеличены гарантии граждан при изъятии участков для государственных и общественных нужд; предусмотрены средства защиты прав граждан-землевладельцев.

Кодифицированные акты других отраслей тоже могут рассматриваться в качестве источников земельного права, если они непосредственно регулируют земельные отношения.

Гражданский кодекс Республики Беларусь, принятый 28. 11. 1998 г., регулирует имущественные отношения, к которым относятся и земельные, определяет правовой режим земли как недвижимого имущества, устанавливает круг вещных прав на землю, правомочия участников этих отношений.

Особенности использования земли в процессе других видов природопользования устанавливаются кодифицированными актами природно-ресурсного законодательства – *Водным* кодексом Республики Беларусь, принятым 15. 07. 1998 г., Кодексом Республики Беларусь *о недрах*, принятым 15. 12. 1997 г., *Лесным* кодексом Республики Беларусь, принятым 14. 07. 2000 г.

Основные нормы о юридической ответственности за земельные правонарушения содержатся в *Уголовном* кодексе Республики Беларусь (от 9. 07. 1999 г.), Кодексе Республики Беларусь об *административных правонарушениях* (от 21. 04. 2003 г.), которые в данном случае также выступают как источники земельного права.

Законы Республики Беларусь как источники земельного права регулируют отдельные, наиболее важные виды земельных отношений.

Специальным законом, регулирующим отношения по установлению, взиманию и использованию платы за землю, является Закон Республики Беларусь от 18. 12. 1991 г. «О платежах за землю» (ред. 26. 12. 2007 г.).

Ряд законов общего характера содержит нормы, которые детализируют правовой режим отдельных видов и категорий земель. Например, Закон Республики Беларусь от 05. 05. 1998 г. «Об объектах, находящихся только в собственности государства», Закон Республики Беларусь от 26. 11. 1993 г. «Об основах архитектурной и градостроительной деятельности», Закон Республики Беларусь от 12. 11. 1991 г. «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на ЧАЭС», Закон Республики Беларусь от 20. 10. 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях».

Правовое положение некоторых органов управления землями устанавливается специальными законами, такими как Закон Республики Беларусь от 10. 01. 2000 г. «О местном управлении и самоуправлении», Закон Республики Беларусь от 10. 05. 1999 г. «О геодезической и картографической деятельности».

Подзаконные нормативные правовые акты издаются на основе законов и не должны им противоречить. Уровень и характер этих актов зависит от органа, их принявшего. К подзаконным актам относятся: распоряжения Президента Республики Беларусь, нормативные правовые акты Совета Министров Республики Беларусь, постановления и приказы республиканских органов государственного управления и Национального банка, решения местных Советов депутатов, исполнительных и распорядительных органов.

По содержанию и целевому предназначению они подразделяются на 3 группы: акты, изданные для развития и конкретизации соответствующих

законов; акты, устанавливающие правовой статус и полномочия органов управления землями; акты, изданные этими органами самостоятельно в пределах их компетенции.

Правовые акты местных властей обычно конкретизируют акты вышестоящих органов для данной территории.

В текстах *международных договоров* также могут содержаться нормы земельного права.

Много нормативных документов издается соответствующими *ведомствами*. Значительная роль в издании нормативных правовых актов принадлежит Государственному комитету по имуществу. Среди основных документов, изданных Госкомимущества, «Положение о снятии, использовании и сохранении плодородного слоя при производстве работ» (1999 г.), «Положение о лицензировании топографо-геодезических, картографических и землеустроительных работ» (1999 г.) и др.

К источникам земельного права следует относить также общие принципы права, нормативные договоры. Определенную роль играют государственные стандарты и строительные нормы и правила (СНИПы).

Иерархия источников земельного права в общем виде определена в Кодексе о земле. Согласно ст. 1 Кодекса, земельные отношения в Республике регулируются Конституцией, актами Президента Республики Беларусь, настоящим Кодексом, а также принимаемыми в соответствии с ними другими актами законодательства. Нормы гражданского законодательства применяются к земельным отношениям с учетом положений, установленных земельным законодательством.

Земельное законодательство является более узким понятием, чем земельное право, так как земельные отношения могут регулироваться и нормами других отраслей законодательства. К источникам земельного права относятся некоторые правовые нормы *уголовного, административного, финансового законодательства*.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

3.1. Понятие права собственности на землю

Земля, ее недра, воды, леса, животный мир и другие ресурсы природы составляют основу хозяйственной деятельности людей. На протяжении истории общества они всегда были одним из важнейших объектов собственности, занимая среди них особое место. В отличие от собственности на материальные блага, создаваемые трудом человека, собственность на землю, другие природные ресурсы представляет собой категорию условную.

Как *экономическая* категория собственность на землю и другие природные ресурсы возникла задолго до появления государства и права. Главным признаком собственности в экономическом смысле является присвоение. Оно зависит от господствующего в данном обществе способа производства, уровня и потребностей развития материальных производительных сил. Понятие «собственность» обычно раскрывают через понятия владения, пользования и распоряжения.

В качестве *юридической* категории собственность на землю и другие природные ресурсы возникает вместе с появлением государства и права и представляет собой результат закрепления правовыми нормами экономических отношений по их владению, пользованию и распоряжению.

Право собственности на землю и другие природные объекты можно рассматривать в объективном и субъективном смыслах. В объективном смысле – это совокупность норм права, регулирующих отношения собственности и образующих правовые институты собственности в соответствующих отраслях права. Право собственности на землю как субъективное право понимается как совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей. Субъективному праву собственности на землю как праву абсолютному противостоит неопределенное число лиц, обязанных воздерживаться от совершения действий, ущемляющих права собственника и препятствующих реализации своего права.

Собственность на землю так же, как и любой другой институт собственности, имеет свою специфику, определяемую социально-экономическими причинами и особенностями ее объектов.

Абсолютной земельной собственности нет. Предоставляя собственникам земли право самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться ими в пределах, предусмотренных законом, закон устанавливает определенные ограничения – соблюдать требования рационального исполь-

зования и охраны земель; не нарушать своими действиями прав других собственников и пользователей земель и т. д. Ограничениями прав собственника является также право государства на принудительный выкуп земельного участка у собственника для государственных нужд, на исключение деградированных и загрязненных земель из хозяйственного оборота с сохранением их за собственником. Сохранение и улучшение земель неразрывно связано с правовым регулированием отношений земельной собственности.

Правовые нормы о праве собственности на землю реализуются через принадлежность земли конкретным *субъектам* этого права.

Гражданское законодательство относит право собственности на землю к числу вещных прав (ст. 262 ГК), независимо от того, кто является собственником, частное лицо или государство, что обеспечивает юридическое равноправие различных форм собственности в гражданском обороте, предоставляет всем собственникам земли равную защиту их прав в соответствии с гражданским законодательством.

Как основной поземельный титул право собственности на землю выступает в двух формах: государственной и частной. Право государственной собственности на землю составляет основу земельного строя Республики Беларусь. Право государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения закреплено на конституционном уровне. Значительная часть земель находится только в собственности государства и в рыночном обороте не участвует.

Право частной собственности на землю возникло в процессе проведения земельной реформы, одной из задач которой была ликвидация монополии государственной собственности на землю.

Как субъективное право частная собственность на землю существует в двух видах: юридических лиц и граждан Республики Беларусь. Самостоятельным видом права собственности на землю в настоящее время выступает право собственности иностранных государств.

По составу участников право собственности на землю может выступать в виде индивидуальной и общей собственности на землю. При индивидуальной собственности земля находится в собственности одного субъекта – физического или юридического лица, иностранного государства, Республики Беларусь.

На праве общей (совместной или долевой) собственности земля может принадлежать нескольким собственникам независимо от форм собственности (ст. 2 Кодекса о земле). Право общей собственности на землю возникает по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (гл. 16 ГК): имущество, находящееся в собственности двух или не-

скольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности; имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей). При этом должны быть учтены требования о делимости и неделимости земельного участка (ст. 17 Кодекса о земле).

Право *государственной собственности Республики Беларусь* на землю в период существования СССР в условиях национализации земли существовало как исключительное право. Земля признавалась общим достоянием всего народа, от имени которого полномочия собственника осуществляло государство. Земельные участки могли предоставляться только в пользование. Никакие государственные формирования, в том числе союзные республики, не наделялись полномочиями собственника и не могли претендовать на какую-либо долю в общенародной земельной собственности.

Право государственной собственности Республики Беларусь на землю начало складываться с 1990 г. одновременно с формированием самостоятельной правовой системы Республики Беларусь. Декларацией Верховного Совета Белорусской ССР, принятой 27. 07. 1990 г., земля и другие природные ресурсы на территории Белорусской ССР объявлялись собственностью белорусского народа, за которым признавались исключительные права по их владению, пользованию и распоряжению. Принадлежность земли только Республике Беларусь как базовый принцип земельных отношений была закреплена Законом БССР «О собственности в Белорусской ССР» от 11. 12. 1990 г.

В ходе проведения земельной реформы правовой режим государственной собственности на землю существенно изменился, перестал быть монопольным. После введения частной собственности на землю государство является собственником всех земель Республики Беларусь, кроме земель, переданных в частную собственность и собственность иностранных государств.

Правовой режим земель, находящихся в государственной собственности, в связи с их включением в гражданский оборот, усложнился. В ГК декларируется принцип двухуровневых отношений государственной собственности на землю в виде республиканской (собственности РБ) и коммунальной (собственности административно-территориальных единиц), однако этот принцип не получил законодательного закрепления. Законодательством четко определены только виды земель, находящиеся в республиканской собственности. В соответствии с Законом «Об объектах, находящихся только в собственности государства» от 5. 05. 1998 г. к

таким землям относятся земли сельскохозяйственного назначения, обладающие особым правовым режимом, и иные земли, не подлежащие передаче в частную собственность, перечень которых установлен Кодексом о земле (ст. 38). Для административно-территориальных единиц, в соответствии с Законом РБ «О местном управлении и самоуправлении», земля и другие природные ресурсы выступают как экономическая основа местного управления и самоуправления, но в состав коммунальной собственности не входят.

Право государственной собственности на землю, понимаемое как правовой институт – это совокупность норм, закрепляющих землю за государством. Государственная собственность на землю в настоящее время является основной формой реализации земельных отношений в стране.

Государство обладает рядом распорядительных полномочий в области земельных отношений, таких как установление и изменение целевого назначения земель; распределение и перераспределение земель; передача их в частную собственность и выкуп земли у собственников; установление условий и порядка землепользования и землевладения; контроль за использованием и охрана земель.

Право государственной собственности включает и управление земельным фондом. Оно связано с ведением государственного земельного кадастра (ГЗК), мониторинга и учета земель, землеустройства.

Право *частной* собственности на землю – правовой институт, закрепляющий принадлежность иным, кроме государства, участникам экономических отношений собственности.

Как объективное право частная собственность на землю – это система норм, устанавливающая объем прав и обязанностей, систему гарантий прав, основания возникновения, изменения и прекращения. Как субъективное право оно охватывает круг прав и обязанностей собственников на землю. Объектом права частной собственности являются земельные участки, предельный размер которых нормируется законодательством. В частную собственность земли передаются по решению исполнительного и распорядительного органа в пределах их компетенции.

В современном законодательстве предусмотрена частная собственность граждан, юридических лиц, а также иностранных государств для размещения дипломатического представительства.

Статус собственника предполагает ряд правомочий, которые не присущи другим обладателям прав на землю. Собственник подчиняется только закону, ограничения его хозяйственной деятельности связаны лишь с целевым назначением земельного участка. Собственник имеет право возводить строения и сооружения, право на произведенную на участке сельскохозяй-

ственную продукцию и доходы от ее реализации, право сдавать участок в аренду или пользование другим лицам. Земельные собственники имеют право на компенсацию затрат в случае изъятия или добровольного отказа от участка (или получение равноценного другого участка). Собственники имеют право продать участок, дополнительно купить в пределах норм, требовать установления или прекращения сервитута в установленном порядке.

Частные собственники на землю в процессе своей деятельности должны соблюдать определенные обязанности. От них требуется использовать участки в соответствии с целевым назначением и условиями предоставления; эффективно использовать земли, повышать их плодородие, не допускать ухудшение экологического состояния; осуществлять комплекс мер по охране земли; не нарушать права других землепользователей, обеспечивать выполнение установленных земельных сервитутов.

В соответствии со ст. 11 Кодекса о земле земельные участки могут приобретаться в частную собственность *гражданами* РБ, постоянно проживающими на территории РБ или приравненными к постоянно проживающим в соответствии с законодательством РБ.

Таким образом, земельное законодательство устанавливает для граждан – собственников земельных участков специальные требования:

- * наличие гражданства Республики Беларусь;
- * наличие постоянного места жительства на территории Беларуси, которое можно определить исходя из требований ст.19 ГК (местом жительства признается тот населенный пункт, где гражданин постоянно или преимущественно проживает). Только при соблюдении этих двух условий гражданин может в установленном порядке приобрести в собственность земельный участок.

При выезде из РБ на постоянное место жительства за границу за гражданами право собственности на землю не сохраняется.

Временный выезд за границу, по причинам, которые законодательство считает уважительными, не ведет к прекращению права собственности на землю. Граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за границей, в отношении права собственности на землю приравнены по своему правовому положению к иностранным гражданам и лицам без гражданства.

Лица, утратившие право собственности на землю до 16 июня 1993 г., т.е. до принятия Закона Республики Беларусь «О праве собственности на землю» не пользуются никакими преимуществами на получение земельных участков в частную собственность. Ст. 11 Кодекса о земле установлено, что возврат земельных участков лицам, утратившим право собственности на землю до указанной даты, или их наследникам не допус-

кается. Эти лица могут приобрести земельные участки в собственность на общих основаниях.

В соответствии со ст. 12 Кодекса о земле земельные участки могут передаваться в собственность *юридическим лицам* Республики Беларусь, в том числе предприятиям с иностранными инвестициями.

Объектами права частной собственности на землю являются индивидуально-определенные земельные участки (или их части), которые передаются гражданам и юридическим лицам для определенных целей и в установленных размерах.

Каждый земельный участок является самостоятельным объектом права частной собственности на землю. Размер каждого земельного участка и общая площадь всех земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется в соответствии с установленными земельным законодательством нормами предоставления земли и целями, для которых земля передается в собственность.

Частная собственность *граждан* ограничена потребительскими целями. В собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные для целей (ст. 34 Кодекса о земле):

- * ведения личного подсобного хозяйства (до 1 га, в том числе площадь участка при доме);
- * строительства и обслуживания жилого дома (в городах – от 0,05 до 0,15 га, селах и поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 га);
- * ведения коллективного садоводства (от 0,05 до 0,15 га на одного члена кооператива);
- * дачного строительства (от 0,05 до 0,15 га на одного члена кооператива).

Ограниченность целей предоставления участков в собственность объясняет сравнительно небольшую долю земель, находящихся в собственности у граждан – 72,2 тыс. га, или 0,35 % территории страны (по данным на 01. 01. 2007 г.). Структурно эти земли распределены следующим образом: для строительства и обслуживания жилого дома – 19,5 тыс. га, ведения личного подсобного хозяйства – 36,4 (примерно половина земель), ведения коллективного садоводства и дачного строительства – 16,3 тыс. га.

В земельном законодательстве содержится перечень категорий и видов земель, участки которых не подлежат передаче в частную собственность (ст. 38 Кодекса о земле). К ним относятся земли: общего пользования (улицы, парки и др.); транспорта и связи; обороны; зоны отчуждения и первоочередного отселения на территориях, пострадавших от катастрофы на ЧАЭС; заповедников, национальных и дендрологических парков, памятни-

ков природы; оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; лесного фонда; водного фонда; сенокосы и пастбища общего пользования; противоречащие планам застройки и генпланам; служебные наделы; земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства на площадях залегания установленных месторождений полезных ископаемых.

Юридическим лицам, в соответствии со ст. 12 Кодекса о земле, земельные участки могут передаваться в собственность в следующих случаях:

- при приватизации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок, утверждается Президентом РБ;
- при осуществлении инвестиционных проектов.

Право собственности на землю *иностранных государств* также предусмотрено действующим законодательством. Иностранные государства могут быть участниками земельных отношений, в том числе отношений земельной собственности, в случаях, установленных законодательством. Ст. 1 ГК устанавливает приоритет норм Конституции РБ и норм международных договоров в регулировании отношений с участием иностранных государств.

В соответствии со ст. 37 Кодекса о земле допускается приобретение участков иностранными государствами только для обслуживания зданий, в которых размещено постоянное дипломатическое представительство или консульство иностранного государства в РБ.

Иностранное государство может приобрести в собственность эти земельные участки, если будут соблюдены следующие условия:

* в соответствии с законодательством иностранного государства РБ может приобрести там земельный участок в собственность;

* одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории РБ иностранное государство предоставляет РБ в собственность земельный участок на своей территории для тех же целей.

Таким образом, в этих отношениях применяются правила взаимности. Земельно-правовой режим участка, предоставленного для размещения и деятельности постоянных органов внешних сношений иностранных государств на территории Республики Беларусь, в том числе передача земельного участка в собственность иностранного государства, не влияет на иммунитеты и привилегии, которыми обладают дипломатические представительства и консульские учреждения в соответствии с междуна-

родными конвенциями о дипломатических сношениях и консульских сношениях.

3.2. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

Субъективное право собственности на землю возникает на основании юридических фактов в порядке, установленном законом и зависит от формы земельной собственности.

Основания *возникновения* права *государственной* собственности на землю РБ земельным законодательством не определены. Все земли, которые не находятся в частной собственности или собственности иностранных государств, признаются государственной собственностью без применения каких-либо юридических процедур.

Основанием первоначального возникновения права государственной собственности на землю можно считать нормативный правовой акт, в котором определяется перечень земель, находящихся исключительно в государственной собственности.

При переходе земель, уже находящихся у иных собственников, в собственность государства, право государственной собственности на землю возникает на основании юридических фактов (ст. 7 ГК), таких как передача земель в государственную собственность из частной собственности по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа или принудительное изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности – по решению суда или в собственности иностранного государства – на основании международного договора.

Основанием возникновения права собственности *иностранного государства* на землю является договор, заключенный с Советом Министров (ст. 37 Кодекса о земле). Местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения согласовывается с МИД РБ.

Основаниями возникновения права частной собственности на землю *юридических лиц и граждан* Беларуси являются административно-правовые акты и сделки по поводу земли.

Первоначальными основаниями возникновения права частной собственности на землю являются:

административно-правовой акт – решение соответствующего исполнительного органа (сельского, городского или районного) или Президента РБ о передаче земельных участков в частную собственность юридическим лицам и гражданам РБ (ст.ст. 35, 36 Кодекса о земле).

сделка с землей – в том случае, когда это предусмотрено законодательством, например, при проведении аукциона по продаже земельных участков.

Передача земельного участка в частную собственность осуществляется посредством выкупа земли по цене, соответствующей кадастровой стоимости участка, определенной по результатам кадастровой оценки.

Возможна передача земельных участков в собственность граждан и по договорным ценам, но только при проведении аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Если сделки совершаются по свободному волеизъявлению участников, то цена земельных участков устанавливается участниками сделки, если иное не предусмотрено законодательством РБ. Изменение целевого назначения участка при этом не допускается, поэтому сделки возможны только между субъектами с одинаковым правовым положением.

Основания **прекращения** права собственности на землю зависят от формы и вида собственности. В связи с тем, что не может быть ничейной земли, юридические факты, которые служат основанием прекращения одной формы права собственности, одновременно приводят к возникновению права собственности иной формы.

Основаниями прекращения права *государственной* собственности на землю служат действия, которые приводят к возникновению права частной собственности или собственности иностранного государства.

Основаниями прекращения права собственности *иностранных государств* могут быть:

- соглашение между иностранным государством и РБ при отказе иностранного государства от права собственности на земельный участок. Это основание в земельном законодательстве не предусмотрено, оно вытекает из общих правил международного общения;
- принудительное изъятие земельного участка у иностранного государства в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства подлежит принудительному изъятию из собственности РБ или по международному договору (ст. 52 Кодекса о земле).

Основания прекращения права частной собственности на землю более разнообразны. Это связано с тем, что именно частная собственность на землю обеспечивает участие земли в гражданском обороте.

Право *частной собственности* на землю может быть прекращено:

- 1) на основании решения соответствующего исполнительного и распорядительного органа:

- при добровольном отчуждении земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь в собственность Республики Беларусь (ст. 54 Кодекса о земле);

- при ликвидации юридического лица (ст. 56);

- при неисполнении залогодателем – собственником земельного участка – обеспеченного залогом обязательства (ст. 89);

- при переходе строения (жилого дома, дачи, садового домика) на земельном участке, принадлежащем гражданину Республики Беларусь, в собственность лица, которое не может быть собственником этого земельного участка (ст. 93);

2) на основании решения суда – при принудительном изъятии земельных участков, в случаях, предусмотренных земельным законодательством (ст. 53 Кодекса о земле).

Основаниями принудительного изъятия земельного участка являются юридические факты, которые можно классифицировать как правомерные и неправомерные действия. К правомерным действиям относятся:

- * утрата гражданства Республики Беларусь, выезд на постоянное место жительства за пределы Республики Беларусь, за исключением выезда лиц за пределы Республики Беларусь в связи со служебными обязанностями или обучением, направлением на работу за границу;

- * выкуп земельного участка, приобретенного для строительства и обслуживания жилого дома, при переходе жилого дома к лицу, которое не может быть собственником земельного участка;

- * изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд;

- * прекращение юридическими лицами Республики Беларусь деятельности, для которой земельный участок приобретался в собственность.

К неправомерным действиям, которые могут стать основаниями для принудительного изъятия земельного участка, относятся:

- * систематическое невнесение земельного налога в течение сроков, установленных законодательством Республики Беларусь;

- * использование земельного участка не по целевому назначению;

- * неиспользование по целевому назначению в течение одного года земельного участка, приобретенного для ведения личного подсобного хозяйства, и двух лет – в остальных случаях;

- * невыполнение требований природоохранного режима использования земель;

* использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;

* при конфискации земельного участка.

3.3. Содержание права собственности на землю

Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования и распоряжения, которые могут осуществляться в рамках, установленных законодательством. В соответствии со ст. 210 ГК владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц. Реализация этих правомочий в субъективном плане зависит от формы и вида земельной собственности.

Правомочие *владения* представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над землей.

У Республики Беларусь как собственника земли это правомочие сочетается с правом территориального верховенства, которое распространяется на все земли, независимо от формы собственности, что позволяет устанавливать и изменять их правовой режим. Принадлежащее государству правомочие владения землей распространяется на все земли, находящиеся в государственной собственности, независимо от ее использования.

Для других субъектов права собственности на землю правомочие владения неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению.

Правомочие владения означает возможность реально обладать землей, управлять ею, обеспечивать сохранность, представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над имуществом. Собственник регистрирует земельный участок, учитывает, отграничивает его от других. Другие лица, кроме собственника, могут владеть данным участком лишь на основе иных титулов (пользователя, арендатора и т. п.).

Правомочие владения создает необходимые юридические предпосылки для осуществления двух других правомочий собственника — пользования и распоряжения землей.

Правомочие *пользования* означает юридически закрепленную возможность извлечения полезных свойств или дохода в процессе хозяй-

ственной эксплуатации земли. Условия и порядок пользования землей определяются законодательно.

Государство, которое не осуществляет, как правило, непосредственной хозяйственной эксплуатации земли, реализует свое правомочие пользования путем присвоения части земельной ренты через установленные государством платежи за землю.

Иностранные государства, юридические лица и граждане Республики Беларусь, получившие земельные участки в собственность, могут и обязаны пользоваться ими только с соблюдением целевого назначения. Правомочие пользования предполагает совершение действий по использованию полезных свойств земли, в порядке и на условиях, установленных законодательством (ст. 64 Кодекса о земле).

Для граждан и юридических лиц, являющихся собственниками земли, правомочие пользования землей, как и владения, подразумевает обязанность использовать землю по назначению. Неиспользование земли в течение установленного законом срока или нецелевое ее использование запрещены законом и являются основанием для прекращения права на земельный участок.

В процессе использования земли собственник земельного участка имеет право самостоятельно хозяйствовать на ней; использовать имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, пресные подземные воды, водные объекты; возводить жилье, производственные или иные строения и сооружения с соблюдением требований законодательства; осуществлять мелиоративные работы в соответствии с природоохранными требованиями; производить посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений.

В случае сдачи земельного участка в аренду в порядке, установленном законом, собственник имеет право на получение арендной платы в размере, предусмотренном договором между собственником земельного участка и арендатором.

Правомочие *распоряжения* заключается в совершении действий, которые определяют юридическую судьбу земельных участков.

Для государства важнейшим полномочием по распоряжению землями является определение целевого назначения земель, в том числе находящихся в собственности других субъектов. Непосредственно по отношению к государственным землям распорядительные действия заключаются в предоставлении, изъятии земельных участков, передаче их в частную собственность, собственность иностранных государств, изъятие из собственности. Эти полномочия государства как собственника земли по распоряжению землями реализуются через управление землями, в про-

цессе которого соответствующие государственные органы от имени государства совершают действия по определению юридической судьбы земель.

Частные собственники земельных участков могут совершать сделки, предусмотренные законодательством, но без изменения целевого назначения земельного участка. Сделки с земельными участками совершаются в порядке, установленном гражданским законодательством для сделок с недвижимостью (простая письменная или письменная нотариальная форма и обязательная государственная регистрация в соответствующем государственном органе). Государственную регистрацию осуществляет специально уполномоченный государственный орган по земельным ресурсам, геодезии и картографии по месту нахождения земельного участка.

Частные собственники могут совершать сделки по отчуждению земельных участков (купли-продажи, дарения, мены), передаче их в залог, аренду (ст. 87 Кодекса о земле), по наследству (ст. 58). Условия этих сделок, которые определяют пределы оборотоспособности земли, устанавливаются земельным и гражданским законодательством. Так, застройка участков должна проводиться с соблюдением градостроительных, строительных и иных норм и правил; собственник земли приобретает права собственности и на возведенное им строение (п. 2 ст. 264 ГК). Однако, собственник не вправе изменить целевое назначение земли. Осуществляя свои права, он должен не ущемлять права других лиц (п. 3 ст. 210 ГК).

Право собственности на землю подлежит охране. Под *охраной* права собственности на землю понимают систему организационных, правовых и экономических мер, направленных на защиту правомочий собственника.

К числу нарушений права собственности на землю можно отнести незаконные сделки, самовольный захват земель, невыполнение обязанностей. Средства защиты от таких нарушений бывают вещно-правовые и обязательственно-правовые. Вещно-правовые состоят в праве собственника требовать назад свое имущество, устранения нарушения. Обязательственно-правовые средства защиты права собственника обычно фиксируются в договорных обязательствах. Государство гарантирует права собственника, предусматривая материальную компенсацию при изъятии участка для государственных или общественных нужд (ст. 68 Кодекса о земле).

В целом следует отметить, что институт права частной собственности в Беларуси развит пока слабо, далеко не в полной мере используются все преимущества частной собственности как стимулирующего начала в рыночной экономике. Большинство стран, не только классических капиталистических,

но и стран СНГ, отдает предпочтение этому виду прав даже применительно к землям сельскохозяйственного назначения (табл. 2).

Основной формой землепользования в странах Европы является аренда. В таких странах, как Германия, Швеция, Кипр, Босния и Герцеговина арендой наряду с частной собственностью исчерпывается весь список прав на землю. Право пользования имеет в разных странах разное содержание в части правомочий, но обычно не является предметом гражданского оборота, т.е. не может быть продано, заложено.

Доминирование частной собственности в странах Европы объясняется рыночным характером экономики: чем меньше ограничений на вещные права на землю, тем больше спрос на них. Ограничения по составу субъектов права частной собственности, как правило, отсутствуют для граждан страны, резко ограничены (кроме Венгрии) для иностранных граждан, чаще отсутствуют для иностранных юридических лиц с местной регистрацией. По размеру земельного участка нет ограничений в Польше, Литве, Эстонии, до 30 га – в Болгарии, до 50 га – в Латвии, до 10 га – в Румынии. Ограничения в отдельных странах обосновываются обычно социальными факторами, которые действуют и в Республике Беларусь.

Таблица 2

**Структура прав собственности на земли
сельскохозяйственного назначения в отдельных странах**

Страна	В государственной собственности	В частной собственности	
		Физических лиц	Юридических лиц
Чехия	20,0	19,0	61,0
Латвия	4,6	91,1	4,5
Венгрия	1,9	48,2	50,0
Словакия	17,6	4,8	77,6
Словения	16,0	71,0	13,0
Польша	18,0	75,0	13,0
Россия	71,0	29,0	
Таджикистан	92,0	8,0	
Украина	20,0	80,0	
Киргизия	76,0	24,0	

В ближайшее время и в Беларуси, возможно, будет увеличено количество целевых назначений участка, позволяющих иметь землю в частной собственности, так как это будет способствовать росту экономики в целом.

4. ПРАВО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Право землевладения и землепользования является производным от права собственности на землю, государственной или частной, что вытекает из ст. 262 ГК, согласно которой земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также срочного пользования, в том числе в аренду.

Право землевладения и землепользования по содержанию ограничено, оно всегда уже прав собственника, который может предоставлять землю другим лицам в пределах полномочий, которыми обладает.

Землевладельцы и землепользователи наделены правомочиями владения и пользования землей, которые осуществляются на условиях, установленных законодательством или договором с собственником. Правомочие распоряжения у них, как правило, отсутствует (ст. 262 ГК). Однако в случаях, предусмотренных законодательством, землевладельцы и землепользователи могут совершать некоторые распорядительные действия с земельным участком:

- граждане Республики Беларусь, имеющие участки в пожизненном наследуемом владении, могут обменивать их в установленном порядке (ст. 92 КЗ) и передавать их по наследству в порядке, установленном Советом Министров РБ (ст. 59 Кодекса о земле);
- передавать во временное пользование земельный участок или его часть в случаях или порядке, предусмотренных законодательством Республики Беларусь (ст. 83, 84 Кодекса о земле);
- передавать в залог право аренды земельного участка при ипотеке зданий и сооружений юридическими лицами.

Правомочие *владения* проявляется в правах по обладанию земельным участком (огораживание земельного участка, установление запретов и разрешений на проезд, проход и т. д.). Правомочие владения земельным участком является предпосылкой пользования.

Правомочие *пользования* выражается в правах и обязанностях по использованию земли. Объем и содержание прав и обязанностей зависит от

целевого назначения, формы использования земельного участка, субъектов пользования.

Права по использованию земли являются общими для всех землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков и связаны в основном с извлечением экономических выгод от эксплуатации земли (ст. 64 Кодекса о земле). Так же, как и собственники земли, землевладельцы, землепользователи имеют право:

- самостоятельно хозяйствовать на земле в соответствии с целями, для которых они предоставлены;
- в установленном порядке возводить на земельном участке жилые, производственные, водохозяйственные и иные строения и сооружения, проводить мелиоративные работы, использовать для своих нужд имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
- собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
- в случае изъятия земельного участка или добровольного отказа от него получить полную компенсацию затрат на повышение плодородия земли;
- добровольно отказаться от земельного участка;
- в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута.

Содержание общих обязанностей землевладельцев, землепользователей и собственников земли (ст. 65 Кодекса о земле) определяется основными принципами земельного права. К основным обязанностям относятся:

- использование земельных участков в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;
- эффективное использование земельных участков, повышение их плодородия, применение природоохранных технологий производства, недопущение ухудшения экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности;
- осуществление комплекса мероприятий по охране земель, предусмотренных земельным законодательством;
- своевременное внесение платы за земельные участки.

Кроме того, использование земельных участков подчиняется общеправовым требованиям, которые предписывают не нарушать права дру-

гих землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

Права, объединенные в единый институт землевладения и землепользования, для субъектов могут быть различны по своей природе. Они включают в себя:

1) вещные права – право пожизненного наследуемого владения землей, право постоянного пользования землей, земельные сервитуты;

2) обязательственные права – аренда земли, рентное право, доверительное управление земельным участком;

3) права, имеющие административно-правовую природу – временное землепользование, основанное на административном акте, использование земель на условиях временного занятия.

Вещные права отличаются особым содержанием, они носят бессрочный характер, являются абсолютными. В отличие от обязательственных, вещные права всегда имеют индивидуально-определенный объект, устанавливаются независимо от воли субъектов, не являющихся носителями таких прав. Обязательственные права всегда уступают вещным по юридической силе. Двойственную природу вещного и обязательственного права имеют залоговые правоотношения.

4.1. Право пожизненного наследуемого владения

Право землевладения было введено Основами земельного законодательства Союза ССР от 28. 02. 1990 г., при отсутствии частной собственности на землю. Кодекс Республики Беларусь о земле 1990 г. закрепил право землевладения граждан, а также сельскохозяйственных и лесохозяйственных организаций.

В настоящее время, согласно ст. 10 Кодекса о земле, предусмотрен только один вид землевладения – пожизненное наследуемое владение земельным участком, предоставленное гражданам Республики Беларусь. Право пожизненного наследуемого владения землей является самостоятельным вещным правом (ст. 217 ГК).

Право землевладения характеризуется наибольшей устойчивостью по сравнению с другими ограниченными правами на землю. Оно всегда бессрочно (пожизненное владение), при определенных условиях может переходить после смерти землевладельца к лицам, которые являются его наследниками (наследуемое владение). Граждане-землевладельцы могут обмениваться между собой земельными участками, передавать участок по наследству в порядке, устанавливаемом Советом Министров (ст. 59, 92 Кодекса о земле).

Круг субъектов и целей права пожизненного наследуемого владения ограничен. Землевладельцами могут быть только граждане Республики Беларусь, которым земельные участки предоставляются для целей, указанных в статье 69 Кодекса о земле:

- для строительства и обслуживания жилого дома;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для ведения коллективного садоводства;
- для дачного строительства;
- для традиционных народных промыслов;
- в случае получения по наследству или приобретения жилого дома.

Право землевладения имеет, в основном, аграрную направленность. Реализация права осуществляется как индивидуально, так и через коллективы (садоводческое товарищество).

Объектами права землевладения являются земельные участки. Их предельные размеры ограничены. Размер земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства должен составлять до 100 га; для дачного строительства или коллективного садоводства – до 0,15 га на одного члена кооператива; для строительства и обслуживания жилого дома в городах – до 0,05 - 0,15 га, в сельских населенных пунктах – до 0,15 - 0,25 га. Для ведения личного подсобного хозяйства гражданам могут быть предоставлены в пожизненное наследуемое владение участки размером до 1 га, правда, с учетом площади земельного участка, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома. Размеры участков для народных промыслов, для сенокошения и выпаса скота определяются местными властями.

Право землевладения характеризуют следующие основные черты:

1. Пожизненность. Сроки владения не установлены. Государство может изъять участок только в случаях, предусмотренных законом.

2. Наследуемость. Наследников может быть и несколько, в том числе не родственники и государство. Земельные участки граждан, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство, разделу не подлежат.

3. Целевой характер, предполагающий пользование земельным участком строго по назначению.

4. Самостоятельность. Согласно ст. 64 Кодекса о земле, землевладелец имеет право самостоятельно хозяйствовать на земле, размещать постройки и сооружения, производить посевы и насаждения. Объем его правомочий совпадает с кругом прав земельных собственников за исключением права распоряжения. Однако землевладелец может обменять свой участок на другой или отказаться от него полностью или частично.

5. Гарантированность. Как и собственник, владелец вправе требовать выделения равноценного земельного участка при изъятии земли для государственных или общественных нужд.

4.2. Право землепользования

Как правовая форма использования земли право землепользования объединяет в себе совокупность прав на землю, каждое из которых является самостоятельным поземельным титулом. В соответствии со ст.ст. 8, 9 Кодекса о земле пользование земельным участком может быть постоянным и временным.

Постоянным признается пользование земельным участком без заранее установленного срока. Право постоянного пользования земельным участком признается вещным правом (ст. 217 ГК), что обеспечивает его устойчивость и гарантирует землепользователю защиту его прав теми же способами, что и носителю права собственности на землю.

В отдельных случаях специально оговаривается право постоянного пользования юридических лиц – например, сельскохозяйственных предприятий для ведения товарного сельского хозяйства (ст. 99 Кодекса о земле), кооперативов по строительству и эксплуатации открытых стоянок или гаражей (ст. 74), садоводческих товариществ (ст. 76). Предоставлять земельные участки в постоянное пользование могут только их собственники в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством.

Временное пользование земельным участком может быть краткосрочным – до 3 лет, и долгосрочным – от 3 до 10 лет. Временное пользование землей может быть вторичным, но только в случаях, предусмотренных законодательством. Временное землепользование не является самостоятельным правом на землю. Оно возникает на основании административно-правовых актов соответствующих исполнительных и распорядительных органов (первичное временное землепользование) или решений (актов) предприятий, организаций (вторичное временное землепользование).

Субъектами постоянного и временного землепользования являются юридические лица РБ, которым земельные участки могут предоставляться для любых уставных целей, и граждане РБ, в случаях, предусмотренных законодательством. Граждане Беларуси ограничены в получении земли в пользование, поскольку их потребности реализуются через право частной собственности и пожизненного наследуемого владения землей. Земельные участки предоставляются им в пользование только в целях, предусмотренных законодательством:

- для огородничества – во временное пользование (ст. 83 Кодекса о земле);
- для сенокошения и выпаса скота (ст. 83);
- для служебного землепользования (ст.ст. 84, 85);
- для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей – во временное пользование (ст. 74 Кодекса о земле).

4.3. Право аренды земли

Аренда земли – это основанное на договоре временное возмездное пользование земельным участком. В аренду могут быть переданы земельные участки, другие обособленные природные объекты, предприятия и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Аренда земли является разновидностью срочного землепользования. Это единственный вид временного пользования землей, основанный на гражданско-правовом договоре. По этому признаку аренда земли относится к обязательственным правам на землю.

Договор аренды – двухсторонний, возмездный, заключаемый на началах добровольности и равноправия сторон кроме тех случаев, когда заключение договора аренды является обязательным в соответствии с законодательством – например, вместе со зданием, находящемся на участке (ст.ст. 627, 623 ГК). Поэтому условия аренды участка определяются по соглашению сторон (ст. 46 Кодекса о земле).

Арендодателем может быть собственник земельного участка – государство, юридическое лицо или гражданин РБ, а также лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать участок в аренду (ст. 579 ГК). При аренде земель государственной собственности арендодателями выступают сельские, городские или районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции. При аренде земель, находящихся в частной собственности, арендодателями являются граждане и юридические лица РБ – собственники участков (ст. 44 Кодекса о земле).

Арендаторами могут быть юридические и физические лица РБ, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации (ст. 43 Кодекса о земле). Иностранные субъекты могут получить землю только в аренду, кроме предприятий с иностранными инвестициями и иностранных государств в тех случаях, когда им предоставляется право собственности.

Предметом договора аренды земли является индивидуально-определенный участок, в отношении которого должны быть указаны цель использования, местоположение, размер и качественная характеристика.

Срок аренды земельного участка определяется договором. Законодательством установлено ограничение срока аренды земли. Для всех видов аренды максимальный срок составляет 99 лет; для аренды земель, используемых в сельскохозяйственных целях, дополнительно установлен минимальный срок - не менее 5 лет.

Законодательством предусмотрены некоторые особенности аренды земельных участков, находящихся в частной собственности граждан РБ (ст. 47 Кодекса о земле). В частности, указывается на необходимость сохранения целевого назначения участка, возможность передачи строений только вместе с участком. На арендованных гражданами землях не допускается строительство жилых домов, дач, садовых домиков, других строений и сооружений. Несовершеннолетним гражданам (через опекуна) разрешается сдавать землю в аренду до достижения дееспособного возраста.

Аренда земель, находящихся в государственной собственности, по целям использования и видам земель не ограничивается. В аренду могут сдаваться участки из любых категорий земель, но при передаче государственные органы определяют их целевое назначение.

Для договора аренды большое значение имеет установление арендной платы, которая может быть определена в целом за земельный участок или за каждый контур отдельно; в виде платежей, вносимых периодически или единовременно. В качестве арендной платы возможно засчитывать определенный объем услуг арендатора арендодателю или обусловленную договором вещь в собственность или аренду, возложить на него затраты по улучшению земельного участка. Арендная плата может устанавливаться и в виде доли продукции, плодов или доходов, полученных в результате использования земли.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного ее внесения. Арен-

додатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Содержание договора аренды закреплено в Гражданском кодексе, а также в ст. 8 Закона об аренде.

Среди основных обязанностей арендодателя отмечены следующие: своевременно предоставить арендатору земельный участок, указав все имеющиеся ограничения пользования; осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земли, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность арендатора; возмещать убытки, причиненные неисполнением договора или ограничением прав арендатора; осуществлять экономическое стимулирование арендатора к сохранению и воспроизводству плодородия почв, защите земель от негативных последствий производственной деятельности (виды такого стимулирования установлены ст. 138 КЗ). При этом арендодатель имеет право: требовать арендную плату; получать возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности арендатора; консультировать арендатора по вопросам экологии и др.

К основным обязанностям арендатора относятся следующие: обеспечить эффективное и целевое использование предоставленного ему земельного участка; соблюдать условия договора; своевременно вносить арендную плату; осуществлять комплекс мероприятий по охране земель; не нарушать права других землевладельцев, собственников и пользователей земли. В права арендатора входят: использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления; использовать имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты; возводить жилые, культурно-бытовые и иные строения и сооружения; быть собственником посевов и сельскохозяйственной продукции; с согласия арендодателя сдавать землю в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, передавать ее в безвозмездное временное пользование в пределах сроков действия договора аренды. Пунктом 2 ст. 586 ГК предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ, паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством.

В договоре аренды земли могут быть предусмотрены и другие, не противоречащие законодательству об аренде, права и обязанности сторон (ограничения прав арендатора на осуществление строительных работ, на проведение капитальных мелиоративных работ, условия досрочного расторжения договора и др.).

Договор аренды или субаренды в обязательном порядке должен быть зарегистрирован в соответствующем исполнительном и распорядительном органе по месту нахождения арендуемого земельного участка.

Договор аренды земельного участка *расторгается* по основаниям, предусмотренным гражданским или земельным законодательством Республики Беларусь или договором. Прекращение действия договора аренды возможно по истечении срока, на который он был заключен. Далее сторонам предоставляется возможность продлить его действие.

Досрочное расторжение договора аренды допускается по волеизъявлению сторон. Арендодатель может требовать в суде расторжения договора аренды досрочно в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, по другим основаниям.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 590 ГК).

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях, если:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию им;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в указанный срок, а если в договоре он не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст.ст. 581, 592 ГК). Размеры арендуемых участков, как правило, законодательством не ограничиваются. Исключением является норма, в соответствии с которой гражданам, проживающим в сельских населенных пунктах и поселках городского типа, разрешено передавать в аренду земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в размере до 3 га (ст. 70 Кодекса о земле).

4.4. Право ограниченного пользования земельным участком (земельные сервитуты)

Концепция земельных сервитутов заимствована из Римского частного права. В Беларуси такое право появилось после обновления гражданского и земельного законодательства.

ГК относит земельные сервитуты к числу вещных прав (ст. 217 ГК). В отличие от других вещных прав на землю – права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, которые возникают по отношению к своему земельному участку – сервитут выражается в праве пользования чужим земельным участком. Это может быть соседний земельный участок, а в необходимых случаях – другой земельный участок (ст. 268 ГК, ст. 13 Кодекса о земле).

Сервитут устанавливается для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и др. Законный владелец участка, по отношению к которому устанавливается сервитут, сохраняет все права по владению, пользованию и распоряжению своим земельным участком, в том числе и возможность использовать его полезные свойства.

Содержание земельного сервитута составляет правомочие ограниченного пользования чужим земельным участком для определенной цели. Узкоцелевое назначение отличает сервитут от других видов землепользования. Лицо, в интересах которого установлен земельный сервитут, не может осуществлять иные виды пользования, не оговоренные при установлении сервитута. Перечень целей, для которых устанавливается сервитут, законодательством определен примерно. Во всех случаях земельный сервитут связан с невозможностью для лица, требующего установления сервитута, обеспечить иным способом надлежащую эксплуатацию своего земельного участка.

Сервитут устанавливается по соглашению между субъектами, а в случае недостижения такого соглашения – судом по иску лица, требующего установления сервитута (ст. 268 ГК, ст. 14 Кодекса о земле).

Сервитут может предоставить только собственник земельного участка. Требовать установления земельного сервитута может любое лицо, у которого возникла потребность в использовании чужого земельного участка – не только собственник земельного участка, но и лица, которым участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, в постоянное пользование или в аренду.

Сервитут может быть срочным и бессрочным. Право сервитута устанавливается на весь период до устранения причин, породивших его необходимость. Однако в соглашении или решении суда может быть установлен определенный срок, по истечении которого сервитут прекращается.

Земельный сервитут представляет собой обременение земельного участка, а не обязательство лица, которое этим участком владеет. При переходе права на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, сервитут сохраняется (ст. 15 КЗ, ст. 269 ГК). Сервитут регистрируется в порядке, установленном для регистрации прав на земельный участок.

Земельный сервитут может прекращаться по требованию собственника участка, обремененного сервитутом, в случае отпадения оснований, по которым сервитут был установлен (ст. 270 ГК) или если земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения земельным сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением (ст. 14 Кодекса о земле).

4.5. Использование земельных участков для изыскательских работ

Использование земельных участков для изыскательских работ является особым видом временного использования земель. Оно осуществляется на условиях временного занятия. В соответствии со ст. 32 Кодекса о земле юридические лица и предприниматели без образования юридического лица, выполняющие изыскательские работы, могут проводить их на всех землях без изъятия участков у землевладельцев, землепользователей или собственников. Такое использование земель допускается только для одной цели: проведения изыскательских работ – геологосъемочных, поисковых, геодезических и др. Узкоцелевой характер этого вида использования земли сближает его с земельными сервитутами.

Использование земельных участков для изыскательских работ имеет административно-правовую природу, вытекающую из разрешения на проведение изыскательских работ, выданного соответствующим исполнительным и распорядительным органом. При этом изъятия земли у основного землепользователя или собственника не происходит. К лицам, проводящим изыскательские работы, права на участок не переходят. Сроки и место проведения указанных работ согласовываются пользователями или собственниками земель.

Разрешение на проведение изыскательских работ выдается на срок не более одного года по согласованию с землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков.

4.6. Основания возникновения и прекращения права землевладения и землепользования

Земельные участки могут предоставляться в *первичное* владение и пользование на основании административно-правового акта решения соответствующего исполнительного и распорядительного органа или договора аренды земельного участка.

В соответствии со ст. 24 Кодекса о земле предоставление земельных участков во владение, пользование, передача в аренду осуществляется в порядке отвода.

Отвод представляет собой установление на местности границ участка, которые позволяют индивидуализировать этот участок как объект права землевладения и землепользования. Порядок установления и закрепления границ земельного участка определяется специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству. Отвод земельных участков производится на основании решений исполнительных и распорядительных органов соответствующей компетентности в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. В решениях о предоставлении земельных участков в пользование, пожизненное наследуемое владение, о передаче их в аренду или собственность указываются цель, для которой они отводятся или передаются, и условия отвода.

Завершает процесс предоставления участка выдача правоустанавливающих документов. Право пожизненного наследуемого владения и право пользования регистрируются на листах государственной регистрационной книги и удостоверяются свидетельством о государственной регистрации, а право временного пользования – удостоверением на право временного пользования (ст. 31 Кодекса о земле). Эти документы выда-

ются региональными бюро (филиалами) областных агентств по государственной регистрации и земельному кадастру.

Основанием возникновения *вторичного* землепользования является решение органа управления предприятия или организации, которому предоставлено право передавать земельные участки во временное пользования другим лицам. В этом случае отвод не требуется, предоставление участка во вторичное пользование лишь согласовывается с исполнительным и распорядительным органом.

Если земельный участок находится в частной собственности, основанием возникновения вторичного права пользования на него является договор между собственником и землепользователем (в случаях аренды земли, использования под застройку и др.).

При переходе права собственности на строение или сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). Размер земельного участка (его части) определяется в установленном порядке с учетом целей, для которых использовались эти строения и сооружения (ст. 55 Кодекса о земле).

Основанием возникновения права пожизненного наследуемого владения землей, кроме указанных, может быть ее наследование.

Таким образом, следует различать административно-правовые и гражданско-правовые основания возникновения права землевладения и землепользования. Так, право землевладения может возникнуть только по решению компетентного государственного органа. А при передаче земельных участков в аренду, при установлении земельных сервитутов и при передаче в пользование земель, находящихся в частной собственности, применяются в основном гражданско-правовые основания.

Гарантируя устойчивость права землевладения и землепользования, законодательство устанавливает единые основания его *прекращения* (ст. 49 Кодекса о земле). Ими являются юридические факты, которые можно классифицировать как события, правомерные действия, неправомерные действия.

В зависимости от оснований прекращения права землевладения и землепользования наступают различные имущественные и земельно-правовые последствия.

Единственным событием, которое может быть основанием прекращения права землепользования, является истечение срока, на который был предоставлен земельный участок. Истечение срока временного землепользования, основанного на административном акте, является безусловным основанием прекращения этого права, дальнейшее использо-

вание земельного участка возможно после принятия нового решения органом, уполномоченным предоставлять земельный участок в пользование. При истечении срока аренды земельного участка дальнейшая его судьба решается в соответствии с гражданским законодательством (ст. 592 ГК).

К правомерным действиям, которые служат основаниями прекращения права землевладения и землепользования, относятся:

- добровольный отказ от земельного участка или его части (возможен по письменному заявлению гражданина или ходатайству юридического лица без объяснения причин отказа;
- прекращение деятельности юридического лица;
- прекращение трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный надел;
- изъятие земель для государственных и общественных нужд.

К неправомерным действиям, на основании которых может быть прекращено право землевладения и землепользования, относятся:

- использование земельного участка не по целевому назначению;
- нерациональное использование земельного участка (выражается для сельскохозяйственных земель в снижении уровня урожайности ниже нормативного);
- систематическое невыполнение мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли;
- использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;
- систематическое невнесение земельного налога в течении сроков, установленных законодательством;
- неиспользование земельного участка в течение года.

Прекращение права землевладения и землепользования происходит по решению исполнительных и распорядительных органов, предоставивших участок. При этом решаются вопросы о компенсации затрат, связанных с улучшением земель, или о возмещении ущерба, нанесенного собственнику при нерациональном использовании землевладельцем (пользователем) земельного участка.

5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ

Государственное управление землями – урегулированная нормами права деятельность государственных органов по организации рационального использования и охраны земель. Объектом правовых отношений в этой области являются все земли страны, поэтому система государственного управления едина для всех категорий и видов земель, охватывает всех землевладельцев, землепользователей и собственников земли. Государственное управление землями является межотраслевой деятельностью, не связанной с каким-то одним хозяйственным ведомством. Деятельность органов управления носит государственно-властный характер. При этом государство осуществляет свои полномочия и как собственник земли, и как политический суверен.

Для того чтобы организовать рациональное использование и охрану земель, государственные органы управления должны выполнять следующие функции:

- 1) планирование и прогнозирование использования и охраны земель;
- 2) учет земель и ведение государственного земельного кадастра;
- 3) землеустройство;
- 4) мониторинг земель;
- 5) государственный контроль за использованием и охраной земель;
- 6) распределение и перераспределение земель;
- 7) разрешение земельных споров.

В условиях реформирования земельных отношений меняются методы государственного управления землями. Административное управление дополняется методами государственного регулирования с использованием экономических механизмов. Организационная структура и полномочия органов, которые осуществляют государственное управление в области земельных отношений, определены ст.ст. 5, 6 Кодекса о земле. Государственное управление землями организовано в трехуровневую систему, которая включает общее, специальное и ведомственное управление.

Общее государственное управление землями организовано по территориальному признаку. Его осуществляют:

- местные представительные органы государственной власти (местные Советы депутатов) в пределах компетенции, установленной Законом «О местном управлении и самоуправлении» и Кодексом о земле (ст. 6);
- исполнительные и распорядительные органы власти – Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы, в пределах полномочий по

регулированию земельных отношений, предоставленных им законодательством;

- администрации свободных экономических зон в тех случаях, когда в соответствии с законодательством РБ местные исполнительные органы передают им свои полномочия в части изъятия и предоставления земельных участков, передаче их в аренду (Указ Президента РБ № 667).

Специальное государственное управление землями осуществляется на республиканском и местном уровне. На республиканском уровне его осуществляет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. На местном уровне специальное государственное управление землями осуществляет землеустроительная и геодезическая служба, которая является территориальной структурной единицей Госкомимущества, действующей при местных исполнительных и распорядительных органах. Комитет осуществляет методическое руководство деятельностью землеустроительных и геодезических служб исполнительных и распорядительных органов.

Компетенция специальных органов управления по регулированию земельных отношений определена Кодексом о земле (ст. 23). Органы специальной компетенции подотчетны исполнительным органам общей компетенции.

Ведомственное управление землями осуществляют различные министерства и ведомства, в чьем ведении находятся предприятия и организации, использующие земли различного целевого назначения.

5.1. Специальное государственное управление землями

Система специальных органов по управлению землями в РБ стала складываться в процессе проведения земельной реформы. Первым шагом в этом направлении стало создание в 1991 г. Комитета по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров Республики Беларусь, которому была передана землеустроительная служба. Постановлением Верховного Совета РБ от 18. 02. 1991 г. «О проведении земельной реформы в республике» на Комитет по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров БССР были возложены специальные функции по управлению землями при проведении земельной реформы: землеустроительная, организационная, контрольная и консультационная. Создание такого органа впервые позволило разграничить ведомственное и специальное управление землями.

Впоследствии правовое положение органов по земельным ресурсам и землеустройству менялось в сторону расширения их компетенции в области регулирования земельных отношений.

С момента создания специальный орган по управлению землями неоднократно менял свой статус (Комитет по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров Республики Беларусь, Комитет по земельным ресурсам Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, Госкомитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь, Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь).

Указом Президента Республики Беларусь от 05.05. 2006 № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь был создан Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Такая реорганизация специального республиканского органа управления землями была связана с упорядочением государственного регулирования в части имущественных отношений.

В соответствии с Положением о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, главными задачами этого органа являются проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него, сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь (Положение о Госкомимущества, утвержд. Пост. Совета Министров РБ от 29. 07. 2006 г. № 958).

Госкомимущества, в соответствии с возложенными на него главными задачами, осуществляет следующие функции в области управления землями:

- разрабатывает предложения о приоритетных направлениях государственной политики в области совершенствования земельных отношений, охраны и рационального использования земельных ресурсов, геодезии, картографии, гравиметрии и проводит единую научно-техническую политику в этой области;
- разрабатывает предложения о направлениях государственной политики в области имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в

собственности Республики Беларусь), государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель;

- обеспечивает проведение мероприятий по эффективному использованию земель, а также иного имущества, находящегося в республиканской собственности;

- обеспечивает разработку проектов республиканских программ по рациональному использованию и охране земельных ресурсов, землеустройству и земельному кадастру, геодезии и картографии, генеральной схемы использования и охраны земель Республики Беларусь и представляет их в установленном законодательством порядке в Совет Министров Республики Беларусь;

- обеспечивает в установленном законодательством порядке республиканские органы государственного управления, исполнительные и распорядительные органы, юридические лица и граждан геодезическими, картографическими, земельно-кадастровыми материалами и данными;

- организует и координирует учет и регистрацию административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, создание и ведение Государственного каталога наименований географических объектов;

- обеспечивает подготовку в установленном порядке материалов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков, их передачи в собственность, включения земельных участков в городскую черту, оформления свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации в отношении земельных участков, установления на местности и изменения границ административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

- в соответствии со своей компетенцией рассматривает материалы предварительного согласования места размещения земельных участков;

- организует работы по инвентаризации и почвенно-геоботаническим обследованиям земель, анализу состояния и использования земельных ресурсов республики, зонированию, районированию и группировке земель;

- организует работы по землеустройству, обеспечивает ведение мониторинга земель, ведет государственный земельный кадастр, формирует единый государственный банк данных о земельных ресурсах республики;

- организует в установленном законодательством порядке проведение экспертизы, согласование и утверждение технических проектов и смет на проведение землеустроительных, геодезических и картографических работ государственного и специального назначения;
- организует работы по оценке земель и разрабатывает предложения о платежах за землю;
- осуществляет изучение и анализ рынка земли, разрабатывает предложения о его развитии;
- в пределах своей компетенции осуществляет контроль за поступлением средств в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства и своевременным проведением за счет этих средств мероприятий по освоению новых земель, повышению плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда, землеустройству и оснащению землеустроительной службы, а также вносит в Совет Министров Республики Беларусь предложения о коэффициенте к нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства с учетом уровня инфляции по отношению к предыдущему году;
- в установленном законодательством порядке принимает технические нормативные правовые акты в области землеустроительных, геодезических и картографических работ;
- осуществляет в установленном порядке геодезическое и картографическое обеспечение государственных и региональных программ, реализуемых республиканскими органами государственного управления;
- при выполнении геодезических и картографических работ в интересах обороны и безопасности страны в установленном порядке взаимодействует с республиканскими органами государственного управления;
- в соответствии с законодательством организует проведение геодезических, топографических, астрономо-геодезических, гравиметрических, космо- и аэрофотосъемочных, картографических и картоиздательских работ, работ по созданию цифровых и электронных карт, в том числе для целей навигации, географических информационных систем, определению координат и высот автономными спутниковыми методами, проведению геодинимических исследований и наблюдений за искусственными спутниками Земли, а также обработку материалов аэрокосмических съемок и изготовление продукции на основе указанных материалов, осуществляет геодезическое и картографическое обеспечение функционирования космической системы дистанционного зондирования Земли;
- обеспечивает создание, развитие и поддержание в рабочем состоянии государственных геодезических, нивелирных сетей, в том числе гра-

виметрической фундаментальной и первого класса, обеспечивает унификацию топографо-геодезической основы, системы ее классификации и кодирования, структур представления информации цифровых и электронных карт в базах данных;

- обеспечивает проведение геодезических и картографических работ по делимитации, демаркации и проверке прохождения линии Государственной границы Республики Беларусь, контроль за правильным отображением на картографических материалах Государственной границы Республики Беларусь и границ административно-территориальных единиц Республики Беларусь, границ иностранных государств, формирует банк данных о границах;

- формирует Государственный картографо-геодезический фонд Республики Беларусь;

- выполняет функции государственного заказчика землеустроительных, земельно-кадастровых, геодезических и картографических работ, выполняемых за счет средств республиканского бюджета;

- разрабатывает и реализует государственные программы в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- утверждает формы свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, выписки из регистрационной книги, требования к обеспечению защиты данных документов от подделки;

- совместно с республиканским органом государственного управления в области государственной статистики утверждает сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь;

- взаимодействует с республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами по вопросам, входящим в компетенцию Госкомимущества;

- обобщает практику применения законодательства по вопросам регулирования земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, имущественных отношений;

- развивает международное сотрудничество в области земельных отношений, геодезии, картографии, дистанционного зондирования Земли, а также связанное с наименованием и переименованием географических объектов;

- утверждает положение об областной, Минской городской землеустроительной и геодезической службе;
- выполняет иные функции, предусмотренные законодательством.

Госкомимущества имеет право в пределах своей компетенции, а в необходимых случаях совместно с другими республиканскими органами государственного управления принимать нормативные правовые акты, а также согласовывать проекты нормативных правовых актов; проводить в государственных органах и организациях проверки по вопросам, относящимся к компетенции Госкомимущества, и выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений законодательства; привлекать в установленном порядке к ответственности за нарушение законодательства по вопросам, относящимся к компетенции Госкомимущества.

Госкомимущества возглавляет назначаемый на должность и освобождаемый от должности Президентом Республики Беларусь Председатель, который в пределах своей компетенции принимает решения и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Госкомимущество задач и функций, состояние дел в руководимой им сфере государственного управления.

5.2. Государственный земельный кадастр

Одной из важнейших функций специального органа по управлению землями является ведение государственного земельного кадастра. Под земельным кадастром понимается совокупность сведений и документов о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель. Он предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, владельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли. Данные государственного земельного кадастра используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю (ст. 142 КЗ).

Земельный кадастр представляет собой свод систематизированных и достоверных данных обо всех землях Республики Беларусь, как используемых, так и неиспользуемых. Он является единственным официальным источником сведений о земле, который используется при осуществлении других функций управления землями.

В соответствии с постановлением Совета Министров РБ от 20 апреля 1993 г. «О государственных кадастрах природных ресурсов» государственный земельный кадастр является разновидностью природно-ресурсных кадастров.

Государственный земельный кадастр состоит из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь (данные о наименовании, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их центров), единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (данные о местоположении, размерах, границах, целевом назначении земельных участков и другого недвижимого имущества, сервитутах и иных ограничениях в использовании земельных участков, а также сведения о правах на недвижимость и сделках с ней), реестра цен на земельные участки (сведения о ценах на земельные участки и на объекты недвижимости, находящиеся на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками), регистра стоимости земельных участков (сведения о стоимости земельных участков, полученные при проведении их оценки) и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь (данные о распределении земель по категориям, землевладельцам, землепользователям и видам земель, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земельного фонда республики в разрезе административно-территориальных единиц и др.).

Данные кадастра могут собираться, храниться и использоваться в текстовом, графическом и электронном виде. Ведение кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризацией и оценкой земель, осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков, регистрацией прав на земельные участки и другими землеустроительными мероприятиями.

Земельные участки, расположенные на территории Республики Беларусь, независимо от форм собственности и целевого назначения подлежат обязательному государственному кадастровому учету, а права на них и сделки с ними – обязательной государственной регистрации. К земельно-кадастровой документации относятся:

- государственные регистрационные книги;
- кадастровые карты (планы);
- кадастровые дела;
- электронные базы данных регистров (реестров) государственного земельного кадастра;
- каталоги геодезических координат границ земельных участков;

книги учета выданных документов;
статистические отчеты;
аналитические обзоры;
другие документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земельных ресурсов.

Состав, содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации определяются специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству (ст. 143 Кодекса о земле).

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Республики Беларусь к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено с целью защиты конституционных прав граждан. Запрашиваемые сведения предоставляются по письменному заявлению заинтересованного физического лица при предъявлении документа, удостоверяющего личность, а юридического лица – документа, подтверждающего его государственную регистрацию и полномочия его представителя.

Сведения предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, а при необходимости – в виде копий земельно-кадастровой документации по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно. Такие сведения могут быть использованы получателем для создания производной информации в целях ее коммерческого распространения с обязательным указанием источника информации. Государственным органам и лицам, предусмотренным законодательством Республики Беларусь, сведения кадастра предоставляются бесплатно.

Государственный земельный кадастр ведется специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству (Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь) по единой для всей республики системе за счет средств государственного бюджета в соответствии с законодательством Республики Беларусь (ст. 144 Кодекса о земле).

5.3. Землеустройство

Важным видом деятельности по специальному управлению землями является землеустройство. В соответствии со ст. 145 Кодекса о земле *землеустройство* представляет собой систему юридических, экономических, и технических мероприятий, направленных на регулирование и со-

вершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение и улучшение окружающей среды.

Объектами землеустройства являются земли административно-территориальных единиц, населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования, определенных законодательством Республики Беларусь, земельные участки, предоставленные в пользование, пожизненное наследуемое владение, переданные в частную собственность или аренду, а также части указанных земельных участков.

Землеустройство включает в себя следующие виды деятельности:

1. разработку республиканских и региональных прогнозов и программ использования и охраны земель, разработку схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных единиц, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования;

2. разработку проектов, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ административно-территориальных единиц, городской, поселковой черты, границ сельских населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования, земельных участков собственников, землевладений и землепользований;

3. составление проектов межхозяйственного землеустройства, отвод земельных участков на местности, подготовку документов, удостоверяющих право собственности на землю, право пожизненного наследуемого владения и право пользования землей;

4. проведение оценки земель;

5. разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, проектов организации и устройства территории крестьянских (фермерских) хозяйств, садоводческих товариществ и населенных пунктов, рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии и иных негативных процессов, улучшению сельскохозяйственных земель, повышению плодородия почв и других проектов, связанных с использованием и охраной земель;

6. проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;

7. проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, осуществляемых

для целей землеустройства, составление кадастровых и других тематических карт (планов) состояния и использования земельных ресурсов;

8. авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;

9. ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

10. осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

Необходимо отметить также, что в широком смысле слова землеустройство включает в себя ведение государственного земельного кадастра, мониторинга земель, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель, т.е. виды деятельности, имеющие самостоятельное значение в земельной политике государства.

Организация землеустройства осуществляется специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству. Указом Президента РБ от 02. 09. 2003 г. № 370 «О совершенствовании деятельности землеустроительной и геодезической службы в Республике Беларусь» землеустроительной службе был придан статус территориального органа Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии. Тем самым, была организована иерархическая территориальная структура специальных органов управления землями.

Землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной земельной политики и имеющие общегосударственное значение, осуществляются за счет государственного бюджета. Проведение землеустроительных мероприятий является обязательным в следующих случаях:

изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;

изъятия и предоставления земельных участков;

изменения целевого назначения земельного участка;

перевода земель из одной категории в другую;

установления сервитута и иных ограничений в использовании земельного участка (его части);

выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, подтоплению, заболачиванию, уплотнению, загрязнению отходами, радиоактивными и химическими веществами и другим вредным воздействиям (ст. 147 Кодекса о земле).

Оценка земель проводится в целях определения показателей, характеризующих качество земельных участков. Оценке подлежат земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), садоводческих

товариществ и дачного строительства, а также земли других категорий в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь. Порядок проведения оценки земель устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения границ (без закрепления их на местности), размеров и правового статуса земельных участков, выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земельных участков, других кадастровых характеристик земель. В зависимости от целей и объектов землеустройства инвентаризация проводится по решению специально уполномоченного государственного органа по земельным ресурсам и землеустройству, местных исполнительных и распорядительных органов либо по ходатайству землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков.

Существенно активизировались работы по инвентаризации земель после принятия Указа главы государства № 58. Так, по результатам инвентаризации земель сельских населенных пунктов в Могилевской области в 2006 г. выявлено более 11 тыс. участков общей площадью 2,7 тыс. га, которые не используются или используются не по целевому назначению. Около 9 тыс. участков площадью 2,4 тыс. га было изъято и 2,2 тыс. га передано сельскохозяйственным организациям для ведения товарного сельского хозяйства.

Для осуществления специальной землеустроительной деятельности ведется землеустроительная документация, к которой относятся:

- прогнозы и программы использования и охраны земель;
- генеральная схема использования и охраны земельных ресурсов Республики Беларусь;
- схемы землеустройства административно-территориальных единиц, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования;
- проекты межхозяйственного землеустройства;
- проекты внутрихозяйственного землеустройства;
- проекты организации и устройства территорий крестьянских (фермерских) хозяйств, садоводческих товариществ и населенных пунктов;
- рабочие проекты по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии и иных негативных процессов, повышению плодородия почв;
- материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, оценки качества и инвентаризации земель;

тематические карты (планы) и атласы состояния и использования земельных ресурсов.

Землеустроительная документация разрабатывается по каждому объекту землеустройства и виду работ и формируется в землеустроительное дело. Землеустроительное дело включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы, формируемые в порядке, установленном специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству.

Землеустроительные работы осуществляются землеустроительными организациями и предприятиями, коммерческими организациями на основании лицензий, которые выдаются Госкомимущества в установленном порядке (Положение о лицензировании топографо-геодезических, картографических, аэрофотосъемочных, картоиздательских и землеустроительных работ в Республике Беларусь от 7 июля 1999 г.).

В то же время имеются еще недостаточно четко разработанные законодательные положения и регламенты, следствием чего является, например, частое представление на утверждение материалов предварительного согласования места размещения объекта только в одном варианте и обычно на сельскохозяйственных землях.

Землеустроительные действия совершаются в определенном установленном законодательством процессуальном порядке и включают следующие стадии:

- подготовительные работы;
- разработка проекта землеустройства;
- рассмотрение и утверждение проекта землеустройства;
- перенесение проекта в натуру (на местность);
- оформление и выдача землеустроительных документов;
- авторский надзор за выполнением проектов землеустройства.

5.4. Распределение и перераспределение земель

Под распределением и перераспределением земель понимается совокупность действий государственных органов, направленных на возникновение, изменение и прекращение всех прав на землю (собственности, землевладения, землепользования), т. е. определение правового режима земель. Распределение земельных участков, которое связано с осуществлением правомочия распоряжения землями, производится от имени государства исполнительными и распорядительными органами. Не являясь самостоятельными собственниками земли, эти органы действуют в рам-

ках административных полномочий, предоставленных им земельным законодательством.

Основным документом, регулирующим распределение и перераспределение земель в стране в настоящее время, является Указ Президента РБ от 27. 12. 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков». Указ является консолидированным актом. Он объединяет все основные нормы, касающиеся изъятия и предоставления земель, и отменяет ранее принятые указы, которые эти нормы регулировали. Указ направлен на совершенствование управления земельными отношениями в области охраны и использования земель на территории Республики Беларусь, в том числе порядка предоставления земельных участков при продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, расширения полномочий местных исполнительных комитетов в решении вопросов изъятия и предоставления земельных участков.

Изъятие и предоставление земельных участков осуществляются исполнительными и распорядительными органами в соответствии с их компетенцией:

сельскими, поселковыми исполнительными комитетами — из земель сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, для установки временных индивидуальных гаражей, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных;

районными исполнительными комитетами — из земель в границах районов для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов, коллективного садоводства, дачного строительства, а также из земель городов районного подчинения, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решение по которым принимается сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;

Минским городским исполнительным комитетом и *городскими* (городов областного подчинения) исполнительными комитетами — соответственно из земель г. Минска и городов областного подчинения;

областными исполнительными комитетами — из земель в границах области, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;

администрациями свободных экономических зон — резидентам соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон (ес-

ли это право делегировано соответствующими областными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами).

Одновременно с принятием решения об изъятии и предоставлении земельных участков областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон в соответствии с их компетенцией при необходимости осуществляют *перевод* земельных участков из одних категорий в другие.

Данным Указом несколько упрощается механизм предоставления земельных участков. Раньше вопросы изъятия и предоставления *ценных* сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда, когда они изымались для целей, не связанных с их назначением, находились в исключительной компетенции главы государства. Теперь изменение целевого назначения земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда производится Минским городским и областными исполнительными комитетами. Такое изменение допускается для размещения объектов, предусмотренного решениями президента или правительства, госпрограммами, утвержденными президентом или Совмином, а также генпланами городов, схемами землеустройства административных районов и иной градостроительной документацией. При этом принятие решений о размещении объектов недвижимого имущества несельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения на указанных ценных землях допускается только при невозможности размещения на земельных участках несельскохозяйственного назначения, на непригодных для ведения сельского хозяйства или на сельскохозяйственных землях худшего качества, а также на землях, не покрытых лесом либо занятых малоценной древесно-кустарниковой растительностью, в случае предоставления земельного участка из земель лесного фонда.

С учетом того, что указом расширяется компетенция местных исполкомов, для исключения возможных злоупотреблений закреплена ответственность (вплоть до уголовной) должностных лиц этих органов власти за необоснованный отказ в изъятии и предоставлении земли либо в заключении договора аренды земельного участка, а также за нарушение порядка представления земельных участков и распространения информации о них.

В целях обеспечения открытости и доступности информации о землях, которые могут быть предоставлены гражданам, на местные исполнительные комитеты возложена обязанность формировать и распростра-

нять перечни свободных (незанятых) земельных участков всеми возможными способами (на информационных стендах и официальных интернет-сайтах местных исполнительных комитетов, через средства массовой информации и т. д.). В том числе и с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, находящимися в населенных пунктах, на территории районов, включая садоводческие товарищества, дачные кооперативы.

Земельные участки из такого перечня могут быть предоставлены гражданам для строительства жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства. Информация о наличии земельных участков должна быть полной и достоверной.

Установлено общее правило предоставления земельных участков на всей территории Республики Беларусь только по результатам *аукционов*. Указом предусмотрены три вида аукционов:

- на право заключения договоров аренды земельных участков,
- по продаже земли в частную собственность,
- с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений.

По результатам аукционов на право заключения договоров аренды земельные участки могут быть переданы в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам.

По результатам аукционов по продаже земли в частную собственность участки переходят в частную собственность граждан Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, а также негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, предусмотренных законодательством.

По результатам аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений земельные участки передаются в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам. Победителям аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) земельные участки предоставляются без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земли. Решение о проведении такого аукциона принимается Минским городским исполнительным комитетом, городским исполнительным комитетом областного центра в отношении земельных участков в г. Минске и областных центрах, на которых находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу.

Однако в ряде случаев предусмотрено предоставление земельных участков гражданам по заявительному принципу, т.е. без проведения аукциона. Гражданам без аукционных торгов предоставляются земель-

ные участки для ведения личного подсобного, крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов, огородничества, сенокоса, выпаса скота, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, а также для оформления прав на земельные участки, на которых уже построены объекты недвижимости.

Наряду с этим без аукционов предоставляются земельные участки для строительства жилых домов гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, постоянно проживающим в населенных пунктах и работающим в этих населенных пунктах или на территории районов, в которых находятся такие населенные пункты.

Исключением в данном случае являются областные центры и г. Минск. Для строительства жилья их жители, а также граждане, постоянно работающие в этих городах, желающие приобрести земельные участки в сельской местности, смогут это сделать только по результатам аукционов. Вместе с тем, гражданам предоставлено право в последующем отчуждать приобретенные на аукционе участки, в том числе без построенных на них жилых домов либо с незавершенной постройкой.

Для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности) земельные участки предоставляются юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям только в постоянное или временное пользование, а не в аренду, что позволяет удешевить стоимость возводимого жилья.

Право на земельный участок возникает у гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение шести месяцев, а гражданин в течение одного года со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации земельного участка обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления. В противном случае местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией не позднее одного месяца со дня истечения указанного срока направляет такому лицу предписание о необходимости занятия данного участка. Срок, указанный в предписании, не может превышать одного месяца. В случае, если лицо по истечении срока, указанного в предписании, не начинает строительство или иное освоение земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, местный исполнительный комитет:

- принимает решение о прекращении права пользования, пожизненно-го наследуемого владения земельным участком;
- подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок;
- принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, если право расторжения договора аренды земельного участка в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка.

Организация по государственной регистрации осуществляет государственную регистрацию прекращения права на земельный участок у гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица, нарушившего сроки освоения участка, на основании предписания местного исполнительного комитета или копии решения суда, направленной местным исполнительным комитетом.

Если земельный участок предоставлен в частную собственность для строительства на нем капитальных строений (зданий, сооружений), то его отчуждение (купля-продажа, мена, дарение) разрешается лишь после получения собственником документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения. Исключением является отчуждение земли местному исполнительному комитету или дарение участка гражданином близкому родственнику, но отчуждение участка с незавершенными постройками возможно, если строительство капитальных строений законсервировано либо участок приобретен на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность.

В случае перехода к другому лицу права на капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на участке, у которого не изменились назначение, размер, границы и вид вещного права, не требуется принятие местным исполнительным комитетом решения об изъятии и предоставлении земельного участка либо переходе права на него.

Указом Президента № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» утвержден ряд Положений, устанавливающих порядок изъятия и предоставления земельных участков:

- о порядке изъятия и предоставления земельных участков;
- о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для возведения капитальных строений (зданий, сооружений);
- о порядке формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, обслуживания под-

лежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности.

Указанными Положениями определяется порядок:

- изъятия и предоставления земельных участков независимо от цели их использования и вида вещного права на них;
- формирования земельных участков для проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и аукционов по их продаже в частную собственность;
- продления срока пользования земельными участками, предоставленными во временное пользование.

Предоставление земельного участка, находящегося в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, производится после изъятия этого участка у прежнего землепользователя, землевладельца, собственника или арендатора. Земельный участок, находящийся в частной собственности, предоставляется после выкупа его у собственника в установленном законодательством порядке.

Размеры убытков, причиненных землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков их изъятием, а также потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства определяются в соответствии с законодательством.

В процессуальном отношении изъятие и предоставление земельных участков включает три *стадии*: 1) предварительного согласования места размещения земельного участка; 2) разработки проекта отвода и принятия на его основе решения об изъятии и предоставлении земельного участка; 3) установление границ предоставленного участка на местности и государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него.

В ряде случаев земельные участки предоставляются *без предварительного согласования* места их размещения:

- гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания жилых домов, установки временных индивидуальных гаражей, обслуживания принадлежащих им капитальных строений в границах сельского населенного пункта и поселка городского типа (при наличии утвержденного генерального плана населенного пункта), города (при наличии проекта детального планирования), для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также свободные (незанятые) земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежа-

щими сносу, в населенных пунктах, дачных кооперативах, садоводческих товариществах;

- гражданам Республики Беларусь, проживающим в населенном пункте и имеющим земельные участки во владении, пользовании, предоставленные им до 1 января 1999 г., при условии, что сведения о данных участках внесены в земельно-кадастровую документацию соответствующего местного исполнительного комитета до указанной даты;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в границах сельского населенного пункта и поселка городского типа (при наличии утвержденного генерального плана), города (при наличии проекта детального планирования) либо незанятые и предназначенные для жилищного строительства в сельском населенном пункте, а также для ведения лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, реконструкции объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- резидентам свободных экономических зон для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах свободных экономических зон (при наличии утвержденных в установленном порядке генеральных планов этих зон).

Предварительное согласование проводится районными исполнительными комитетами – при предоставлении земельного участка из земель в границах районов, городов районного подчинения, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ; Минским городским исполнительным комитетом, городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами – соответственно при предоставлении земельного участка из земель г. Минска и земель городов областного подчинения.

Юридическое лицо, гражданин или индивидуальный предприниматель, заинтересованный в предоставлении ему земельного участка для строительства объекта, обращается в местный исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о предоставлении этого участка, в котором обязательно указывается цель, для которой испрашивается земельный участок; сведения об объекте, строительство которого предусматривается на испрашиваемом земельном участке; вещное право на испрашиваемый земельный участок; намечаемое место размещения земельного участка и примерный его размер; источники финансирования строительства объекта, возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, связанных с предполагаемым изъятием участка.

Для выбора места размещения земельного участка местный исполнительный комитет создает комиссию, которую возглавляет председатель исполнительного комитета и включаются представители областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службы, территориального органа архитектуры и градостроительства исполнительного комитета, территориальных органов природных ресурсов и охраны окружающей среды, государственного санитарного и пожарного надзора, проектных организаций, которые будут осуществлять работы по проектированию объекта.

Место размещения земельного участка намечается организацией по землеустройству с участием заинтересованного лица с учетом необходимых требований. На основании землеустроительной документации осуществляется сбор информации о предполагаемом месте размещения земельного участка. Оценивается состав и качество его земель; ориентировочный размер убытков, которые могут быть причинены землепользователю; потеря сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства, связанных с изъятием данного участка; условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы; наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка.

Результаты работы комиссии оформляются *актом выбора места размещения земельного участка* по форме, установленной Госкомимущества Республики Беларусь. В данном акте указываются наиболее целесообразный вариант размещения земельного участка, состав и качество его земель, условия снятия на нем, сохранения и использования плодородного слоя почвы, права вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины, предоставления земельного участка с учетом комплексного развития территории и оценки воздействия намечаемого к строительству объекта на окружающую среду или окружающей среды на объект, ориентировочные суммы убытков, которые могут быть причинены землепользователю, землевладельцу, собственнику, арендатору земельного участка, и потеря сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, связанных с изъятием этого участка. К акту выбора места размещения земельного участка прилагается копия земельно-кадастрового плана (части плана) с границами выбранного земельного участка, а также земельного участка, который будет улучшаться снимаемым плодородным слоем почвы.

К материалам предварительного согласования места размещения земельного участка относятся:

- заявление юридического лица, гражданина или индивидуального предпринимателя и прилагаемые к нему документы;

- акт выбора места размещения земельного участка;
- письменное согласие (отказ) землепользователя, землевладельца на размещение земельного участка на их землях и изъятие у них данного участка (его части);
- документы о составе и качестве земель этого участка, ориентировочные суммы убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;
- копия земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка по выбранному варианту его размещения;
- заключения:

Департамента по геологии Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды о наличии (об отсутствии) в границах испрашиваемого земельного участка разведанного месторождения полезных ископаемых – в случае согласования места размещения земельного участка вне границ территорий перспективного развития населенных пунктов, установленных утвержденной градостроительной документацией. При наличии в границах испрашиваемого земельного участка такого месторождения в заключении также отражаются возможность и условия застройки этого участка;

Белорусского государственного концерна по нефти и химии – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства автомобильной заправочной станции и склада нефтепродуктов;

Уполномоченного по делам религий и национальностей – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства культовых строений;

владельца автомобильной дороги – в случае согласования места размещения земельного участка в придорожной полосе (контролируемой зоне) автомобильной дороги общего пользования;

местного исполнительного комитета – в случае согласования места размещения земельного участка в пределах территории перспективного развития населенного пункта;

государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз» – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства объекта хранения сжиженного углеводородного газа;

других организаций – в случае необходимости (по решению местного исполнительного комитета).

Разработка *проекта отвода земельного участка* осуществляется организацией по землеустройству на основании договора подряда, заключенного с лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного

участка. Кроме разработки проекта отвода земельного участка в нем предусматривается выполнение таких видов работ, как установление границ земельного участка на местности и оказание услуг по государственной регистрации его создания и возникновения права на него. Лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка, вправе осуществить данную государственную регистрацию самостоятельно.

В проекте отвода обосновываются размеры и границы предоставляемого земельного участка с учетом требований рационального использования смежных земельных участков, определяются состав и качество земель этого участка, срок и условия пользования им, в том числе срок возврата (при предоставлении его во временное пользование, аренду), фактические суммы убытков, причиняемых землепользователю, землевладельцу, собственнику, арендатору земельного участка, и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, условия использования снимаемого с него плодородного слоя почвы, право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использование получаемой древесины.

Согласованный проект отвода земельного участка с прилагаемыми материалами направляется для рассмотрения организацией по землеустройству в соответствующую областную (Минскую городскую) землеустроительную и геодезическую службу. В *решении* об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка, принимаемом местным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны, должны быть указаны виды изымаемых земель, цель предоставления земельного участка, его размер, вещное право, суммы убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, транзитный счет инспекции Министерства по налогам и сборам для перечисления суммы потерь, условия отвода земельного участка.

Установление *границ* земельного участка на местности производится в присутствии юридического лица, гражданина или индивидуального предпринимателя, которому предоставлен этот участок, землепользователя, землевладельца, собственника, арендатора земельного участка, из земель которых изъят данный участок, а при необходимости – смежных землепользователей. Границы предоставленного земельного участка, установленные на местности, закрепляются межевыми знаками. Далее следует *государственная регистрация* создания земельного участка и возникновения права на него, выдача свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденное Указом № 667, предусматривает особый порядок предо-

ставления земельных участков для размещения на них *линейных* сооружений (газопроводы, нефтепроводы и т. д.). Согласно Положению, земельные участки для строительства и обслуживания линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, кабельных линий электропередачи, связи) в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений могут быть предоставлены юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям в постоянное пользование либо аренду, в том числе из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания. Для строительства (реконструкции, капитального ремонта) линейных сооружений, осуществляемого в границах их охранных зон в срок до полутора лет без вырубki древесно-кустарниковой растительности, проведения процедуры изъятия и предоставления земельных участков не требуется. Строительство таких сооружений осуществляется на основании земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка в соответствии с утвержденной градостроительной документацией с возмещением убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (если они имеют место).

Одним из способов перераспределения земель является *передача земельных участков из частной в государственную собственность*. Такая передача осуществляется по заявлению гражданина или юридического лица на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа в случаях добровольного отчуждения земельного участка в государственную собственность; если ни один из наследников не может быть собственником земли; при приобретении строения на участке лицом, которое не может быть его собственником; в случае ликвидации юридического лица.

Согласно ст. 54 Кодекса о земле передача земельных участков в государственную собственность производится после их выкупа и возмещения в полном объеме правомерных убытков. При принудительном прекращении права частной собственности на землю передача участка в государственную собственность, а также определение размеров выкупа, убытков и денежной компенсации осуществляется на основании решения суда.

Перераспределение земель происходит также при *изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд*. Изъятие земельных участков, согласно «Положению о порядке изъятия и предоставления земельных участков», может осуществляться для государственных нужд в целях обеспечения национальной безопасности, охраны

окружающей среды и историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации международных договоров РБ, государственной схемы комплексной территориальной организации РБ, схем комплексной территориальной организации областей, градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, утвержденных в соответствии с законодательством, а также для размещения объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента РБ, Совета Министров РБ либо государственными программами, утвержденными Президентом РБ или Советом Министров РБ.

В соответствии со ст. 39 КЗ изъятие земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов производится на основании решений соответствующих исполнительных органов в порядке, определяемом Президентом РБ. Принудительное изъятие участков для государственных и общественных нужд у частных собственников осуществляется по решению суда.

Изъятие земельных участков для государственных нужд допускается при соблюдении следующих условий:

1. Изъятие участка, находящегося в собственности, владении или пользовании определенного лица, должно производиться по согласованию с ним. При несогласии землепользователя, землевладельца или собственника с решением исполнительного и распорядительного органа об изъятии у него земельного участка это решение может быть обжаловано им в суд (ст. 42 Кодекса о земле).

2. При изъятии земель для государственных нужд должны соблюдаться установленные ограничения по изъятию наиболее ценных видов земель (сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения (ст.ст. 40, 41). Изъятие сельскохозяйственных земель, расположенных на дерновых и дерново-карбонатных почвах, для несельскохозяйственных нужд, а также изъятие земель заповедников, национальных, дендрологических и мемориальных парков, ботанических садов и памятников природы, лесных генетических резерватов для строительства объектов, не связанных с их целевым назначением не допускается.

Изъятие других сельскохозяйственных земель (с кадастровой оценкой >40 баллов), а также земель пригородных и зеленых зон, опытных полей НИИ и учебных заведений, лесов первой группы, земель природо-

охранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения допускается только лишь в случаях особой необходимости.

3. Во всех случаях изъятия земельных участков субъектам, у которых они изымаются, должны быть возмещены в полном объеме убытки, а при изъятии продуктивных земель для использования не по целевому назначению – государству потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (ст.ст. 133, 134 Кодекса о земле).

5.5. Государственный контроль за использованием и охраной земель. Мониторинг земель.

Обязательной сферой деятельности по специальному управлению землей является государственный контроль за использованием и охраной земель. Его задачи состоят в обеспечении соблюдения всеми землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков, в том числе арендаторами, государственными и общественными органами требований земельного законодательства Республики Беларусь (ст. 139 КЗ). Он осуществляется специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству и местными исполнительными и распорядительными органами.

Местные представительные органы (Советы депутатов) также имеют определенные полномочия по контролю за принятием решений об изъятии и предоставлении земельных участков: местный Совет депутатов может в течение месяца предложить исполкому пересмотреть решение.

Контроль состоит в проверке уполномоченными на то органами соблюдения установленных правил пользования и охраны земель, а также правильности деятельности соответствующих органов по представлению и изъятию земель. Проведение государственного контроля позволяет своевременно выявить и устранить нарушения земельного законодательства. Государственный контроль за использованием земель является всеобщим и постоянным. Он распространяется на все категории земель РБ и всех пользователей земли.

Порядок осуществления госконтроля определен «Положением о государственном контроле за использованием и охраной земель», утвержденным постановлением Совета Министров РБ 25 февраля 1993 г. и нормативными документами Госкомимущества. Там же определен круг обязанностей и права Главных государственных инспекторов по использованию и охране земель РБ. Контроль за соблюдением требований при производстве землеустроительных работ осуществляется Инспекциями по экспертизе проектов, связанных с использованием и охраной земель,

и контролю за качеством землеустроительных и топографо-геодезических работ в порядке, установленном Госкомимущества РБ.

К сфере деятельности по специальному управлению землей относится и мониторинг земель. Он является составной частью Национальной системы мониторинга окружающей среды в Республики Беларусь, предусмотренной постановлением Совета Министров Республики Беларусь 20 апреля 1993 г. и Законом об охране окружающей среды.

В соответствии со ст. 141 Кодекса о земле, мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за их состоянием для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Объектом мониторинга являются все земли, независимо от форм собственности, целевого назначения и характера использования. Мониторинг земель ведется по единой для РБ системе за счет средств государственного бюджета в неразрывной связи с ведением государственного земельного кадастра.

В процессе мониторинга проводятся систематические наблюдения за состоянием земель, включая аэрофотогеодезические, топографо-геодезические, почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания с использованием современных технических методов. Ведение мониторинга обеспечивается Госкомимущества, который утверждает методики программ, по которым ведутся наблюдения за состоянием земель, в том числе выполняемые другими предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами. На основании полученных материалов Комитет обеспечивает систематизацию, изучение и хранение данных о земле, а также издание материалов мониторинга земель.

5.6. Разрешение земельных споров

Разрешение земельных споров – одна из функций государственного управления. Ее осуществляют исполнительные и распорядительные органами в административном порядке. Земельными являются споры, связанные с возникновением, изменением, прекращением и осуществлением субъективных прав на землю. Они возникают между субъектами прав на землю (собственниками земли, землевладельцами и землепользователями), а также между ними и государственными органами.

Судебный порядок разрешения земельных споров непростой, в них тесно переплетаются гражданские, кооперативные, трудовые, семейные, наследственные правоотношения, поэтому они требуют квалифицированного рассмотрения.

В административном порядке могут рассматриваться только те земельные споры, которые связаны с правом землевладения и землепользования и не отнесены к компетенции судебных органов. Такие споры рассматриваются исполнительными органами общей компетенции: сельскими, поселковыми, городскими, районными и областными.

Для большинства земельных споров, которые могут разбираться исполнительными и распорядительными органами, установлен альтернативный порядок рассмотрения – в исполнительном и распорядительном органе или (по желанию заинтересованной стороны) в суде. Обязательное административное разбирательство по земельному спору как досудебная стадия в настоящее время не действует. Только споры землепользователей и землевладельцев одной области по вопросам владения и пользования землей на территории другой области разрешаются в обязательном административном порядке – областным исполнительным органом по месту нахождения участка, по которому возник спор (ст. 149 Кодекса о земле).

Порядок административного рассмотрения земельного спора установлен ст.ст. 154 – 156 КЗ. Он включает следующие стадии:

- подача заявления одной из сторон;
- подготовка материалов для рассмотрения земельного спора;
- рассмотрение спора с участием заинтересованных сторон;
- принятие решения (вынесение решения);
- исполнение решения.

При рассмотрении земельных споров в исполнительных органах обязательное участие принимают органы по земельным ресурсам и землеустройству на стадии подготовки материалов, необходимых для разрешения земельных споров и исполнения по ним решений.

Решение, вынесенное по земельному спору исполнительным органом, может быть обжаловано заинтересованными сторонами в установленном законодательством РБ порядке.

На основании Кодекса о земле все земельные споры, разрешаемые в судебном порядке, можно условно разделить на две группы.

Первую образуют споры, подведомственные только суду. Ко второй относятся споры, которые вправе разрешить и соответствующий исполнительный и распорядительный орган, и суд. Их можно обозначить как споры, составляющие альтернативную судебную подведомственность.

Исключительную судебную подведомственность образуют споры:

- связанные с правом собственности на землю;
- связанные с возмещением убытков и определением их размеров, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а

также ограничением прав землепользователей ухудшением качества земель в результате деятельности юридических и физических лиц;

между наследниками в случае смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также между наследниками и другими гражданами Республики Беларусь по поводу преимущественного права на дальнейшее ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

между гражданами, имеющими строения в общей собственности, о порядке владения земельным участком.

Выбор органа по разрешению споров второй группы принадлежит заинтересованной стороне (участнику спора). Обращение за защитой в суд не может связываться с требованием о предварительном соблюдении досудебного порядка разрешения спора. Землепользователь, землевладелец или собственник земли могут обращаться за защитой нарушенных прав непосредственно в суд, что является одной из важных гарантий защиты прав граждан, владеющих землей на праве собственности, пожизненно наследуемого владения или землепользования.

Пленум Верховного Суда Республики Беларусь в своем постановлении от 25. 09. 1997 г. № 11 «О некоторых вопросах применения земельного законодательства» с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 25. 03. 1999 г. № 4, разъяснил, что дела по спорам из земельных правоотношений подведомственны общим судам, если хотя бы одной из сторон в споре является гражданин и земельный спор не связан с осуществлением им предпринимательской деятельности.

Неподведомственны общим судам земельные споры, обеими сторонами в которых являются юридические лица, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица, а также жалобы названных лиц на решения соответствующих исполнительных и распорядительных органов.

Все такие земельные споры можно разделить на несколько групп:

- споры граждан между собой и юридическими лицами;
- земельные споры граждан, связанные с жалобами на решения органов государства, администрации предприятий и организаций по земельным делам;
- споры о преимущественном праве наследования земельного участка или сохранения права пользования им в установленных законодательством случаях.

Самостоятельную группу составляют имущественные споры землевладельцев и землепользователей. Например, споры между гражданами, имеющими строения в общей собственности, о порядке владения зе-

мельным участком. Частью 2 ст. 157 Кодекса о земле установлено, что порядок владения частью земельного участка определяется с учетом долей строения, принадлежащих гражданам, с соблюдением необходимых требований.

Порядок владения землей определяется с учетом заключения судебно-строительной (судебно-землеустроительной) экспертизы. Выводы экспертов подлежат тщательной проверке судом с учетом доводов сторон и других доказательств по делу.

Изменение долей дома в результате пристройки, надстройки, перестройки одним из собственников дома не является основанием для изменения размера земельного участка.

В исключительных случаях, когда возведенная с соблюдением установленных норм и зарегистрированная в установленном порядке пристройка создает препятствия другому собственнику в пользовании земельным участком, суд вправе по иску последнего изменить порядок пользования им, не меняя при этом размер участка истца. Участок владельца пристройки в этом случае может быть уменьшен в результате устройства необходимых проходов, проездов, общих дворов, устраняющих созданные в результате возведения пристройки препятствия в пользовании участком.

Иски о разделе, порядке владения земельными участками в садоводческих товариществах также подведомственны общим судам.

Вторую группу судебных споров с участием граждан составляют: жалобы граждан на решения и действия местных органов, отказ местного органа в предоставлении земельного участка, отказ администрации субъекта хозяйствования в предоставлении земель; дела по жалобам на отказ в выдаче и регистрации Государственного акта, решения местных органов о прекращении права собственности на землю, аренды земли, пользования земельным участком; обжалование решений местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд и иные решения местных органов власти и управления по земельным вопросам, которыми ущемляются права и охраняемые законом интересы собственника, землевладельца, землепользователя.

Лица, виновные в нарушении земельного законодательства, несут гражданскую, административную или уголовную ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются по их принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Приведение земельных участков в пригодное для использо-

вания состояние, включая снос строений, производится за счет юридических лиц независимо от форм собственности и физических лиц, включая иностранных, самовольно занявших земельные участки.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится по решению сельского (поселкового), городского (городов областного подчинения и города Минска), районного исполнительного и распорядительного органа или суда.

Юридические лица независимо от форм собственности и физические лица обязаны возместить вред, причиненный ими в результате нарушения земельного законодательства.

6. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ

В ходе земельной реформы, проводимой в нашей стране, все больше земельных участков вовлекается в рыночный оборот. В Республике Беларусь, согласно законодательству, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, разрешаются следующие виды сделок: купля-продажа, дарение, залог, мена, наследование, рента.

Сделками по ст. 154 ГК считаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Воля на совершение сделки должна быть явно выраженной и совпадать с ее внешним волеизъявлением.

К сделкам с землей применимы нормы гражданского законодательства. Это значит, что сделка считается действительной при следующих условиях: законности ее содержания, дееспособности участников сделки, соблюдения требуемой законом формы сделки, соответствия сделки действительной воле участников.

Вместе с тем сделки с землей имеют ряд особенностей, обусловленных спецификой объекта – земельного участка, а также особыми требованиями к сделкам с недвижимостью. Поэтому существуют специальные правила заключения сделок с земельными участками.

- Сделки должны быть заключены в письменной форме, нотариально заверены и зарегистрированы специально уполномоченным органом. Государственная регистрация обязательна и публична (орган обязан предоставить любому лицу информацию о регистрации прав на объект недвижимости). Отказ в регистрации может быть обжалован в суде.

- В процессе совершения сделки не меняется целевое назначение участка. Об этом делается специальная запись в договоре (о том, что продавцу разъяснено содержание ст. 93 Кодекса о земле).

- Предметом договора выступает земельный участок, иногда часть участка (которая предварительно выделяется в самостоятельный участок).

- Договоры об отчуждении земельных участков подлежат обязательному нотариальному удостоверению по месту нахождения участка.

- Объектом сделки может быть только участок установленных размеров. Так, гражданин может быть собственником неограниченного числа жилых помещений, сдавать их по найму, а размеры земельного участка не должны превышать установленных законом норм.

- К новому субъекту переходит совокупность правомочий прежнего хозяина со всеми обременениями и ограничениями данного участка.
- Согласно ст. 93 Кодекса о земле жилые дома, дачи и садовые домики могут отчуждаться только вместе с земельными участками, кроме случаев продажи строений под снос.
- При совершении сделок с землей обязателен учет природоохранных требований.

Купля-продажа земельных участков. Общие положения о купле-продаже земли содержатся в § 1 гл. 30 ГК, нормы, регулирующие куплю-продажу недвижимости – в § 7 гл. 30 ГК. Договор купли-продажи – одна из форм, регулирующих земельное обращение. Продавец по договору обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, а покупатель – принять его и оплатить.

Предметом купли-продажи может быть только земельный участок, принадлежащий гражданину на правах частной собственности. Он характеризуется местоположением, размером и целевым назначением. Участок может быть застроенным или свободным от построек.

Если на земельном участке имеется незавершенный объект недвижимости, то его купля-продажа разрешается лишь после получения собственником документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения. Отчуждение участка с незавершенными постройками возможно, если строительство капитальных строений законсервировано либо участок приобретен на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность.

В договоре купли-продажи должны быть указаны данные, четко определяющие недвижимое имущество, его расположение (ст. 525 ГК), т. е. размер ЗУ, его размещение, состав угодий, кадастровую оценку. Такие данные отражаются в регистрационных документах и на плане. Если план участка отсутствует, он может быть изготовлен за счет средств продавца или покупателя по договоренности. При отсутствии в договоре данных, позволяющих бесспорно идентифицировать участок, договор считается незаключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать указание цены этой недвижимости. При отсутствии согласованной цены договор считается незаключенным. Цена устанавливается участниками сделки. При этом продавец обязан внести земельный налог за все время пользования участком. Закон запрещает отчуждение земли или передачу ее в аренду до полного внесения платы за землю.

Земля может сама по себе быть объектом купли-продажи, такая сделка – прямая. Но сделка может быть и косвенной, опосредованной, если

объектом договора будут объекты недвижимости, расположенные на земле. При покупке недвижимости на чужой земле покупатель автоматически приобретает право пользования той частью участка, которая необходима для ее использования (ст. 523 ГК). Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на правах собственности, допускается без согласия собственника участка. При продаже только участка за продавцом сохраняется право пользования той частью, которая необходима для эксплуатации оставшейся у него недвижимости на условиях, определенных договором купли-продажи (ст. 524 ГК). Отчуждение земельных участков разрешается только при сохранении целевого использования земель.

В договоре купли-продажи земли одним физическим лицом другому обязательно должны содержаться следующие данные: сведения о сторонах и предмете сделки; указание на правоустанавливающие документы продавца; сведения об отсутствии или наличии обременений, лежащих на земельном участке (залог, аренда, особый режим использования, сервитуты); цена сделки (отдельно на участок и строения); данные об отсутствии иных договоров по отчуждению данного участка (он никому не продан, не обменян, нет спора между наследниками). К договору прилагается план участка, без которого нотариальное удостоверение договора не может быть осуществлено.

Договор купли-продажи земли подлежит нотариальному удостоверению и госрегистрации, а переход права собственности на участок – госрегистрации, т. е. внесению записи в регистрационную книгу. С момента регистрации право собственности продавца прекращается и начинается право собственности покупателя. Его правоудостоверяющим документом на земельный участок является свидетельство о регистрации.

Сделки с землей за несовершеннолетних проводят их родители или опекуны. Общая собственность продается только с согласия всех собственников.

При наличии споров договор купли-продажи не осуществляется до урегулирования спорных моментов. Важно помнить, что правом собственности обладают граждане РБ, постоянно живущие на ее территории или приравненные к ним. Если покупатель не имеет такого права, то земля выкупается местными исполнительными и распорядительными органами.

Договор мены и обмен земельными участками. По договору мены стороны обменивают одно имущество на другое. К этому договору применимы все правила о купле-продаже. Общие положения о договоре мены закреплены в гл. 31 ГК, они применимы и для земельных участков.

Основные особенности договора мены земельных участков следующие: предметом договора может быть земельный участок или его часть; мена допускается только в отношении участков в частной собственности; участниками договора могут быть только граждане РБ, но не юридические лица; площадь полученного участка не должна превышать установленной нормы; земельные участки могут обмениваться только на земельные участки. Договор мены должен быть зарегистрирован в том же порядке, что и договор о купле-продаже земли.

Предметом мены может быть как земельный участок, так и строение на нем, что отражается в договоре. При договоре мены обязательно указывается, что передаются строение и земельный участок.

Согласно ст. 92 Кодекса о земле граждане РБ по согласию между собой могут осуществлять *обмен* земельными участками или их частями. Предметом обмена, в отличие от мены, может быть участок в пожизненном наследуемом владении. Так, например, в Типовом уставе садоводческого товарищества 1989 г. закреплено право на обмен садовых участков. Те из членов товариществ, которые не оформили права собственности на участки, могут производить их обмен. Обмен допускается при сохранении целевого назначения обмениваемых участков, а их площадь ограничена установленными нормами. Исключен обмен недвижимости, на которую наложен арест.

Залог земельного участка. Земля может являться предметом залога только в качестве обеспечения своевременного возвращения банковского кредита. Залогодержатель (кредитор) имеет право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель) (ст. 315 ГК). Залог земли, зданий, другой недвижимости (ипотека) регулируется законодательными актами об ипотеке. Ипотека здания невозможна без одновременной ипотеки земельного участка, но ипотека участка без зданий – возможна (ст. 321 ГК).

В законодательстве о залоге предусмотрены нормы, придающие праву залога характер не только способа обеспечения обязательства, но и вещного права. Залог возникает в силу договора, а также на основании акта законодательства при наступлении указанных в нем обстоятельств. Залогу земельных участков посвящены ст.ст. 89 – 91 Кодекса о земле.

Порядок передачи участков, находящихся в частной собственности, в залог утвержден одноименным Постановлением Совета Министров и Национального банка № 303/9 от 7. 03. 2000 г. Залогодателями могут быть юридические лица и граждане, право частной собственности на зе-

мельные участки которых удостоверено свидетельством о регистрации. Залогодержателями являются банки согласно специального перечня. Установлен определенный порядок осуществления действий по залогу недвижимости:

- собственник участка обращается в банк с заявлением о предоставлении ссуды, выплату которой он намерен обеспечить своим имуществом;
- банк проверяет документы на право собственности и отсутствие другого залога;
- оценивается стоимость закладываемого имущества (стоимость участка не может ниже его кадастровой стоимости);
- банк согласовывает с собственником условия и сумму ипотечного кредита;
- залогодержатель страхует за свой счет имущество;
- ипотечный банк может застраховаться от риска невозврата кредита;
- оформляется кредитный договор;
- договор о залоге регистрируется органами регистрации залогов по месту нахождения недвижимости (земельного участка), чтобы не допустить перезалог (продажу) этого имущества без согласия владельца;
- в случае невозвращения кредита банк реализует участок.

В течение всего срока действия залога земля остается у залогодателя и используется им. Законодательство РБ определяет цели такого кредита: улучшение плодородия, постройка жилого дома, сооружений, покупка техники, семян, удобрений и т. п.

Договор залога составляется в письменной форме, нотариально удостоверяется и регистрируется в 10-дневный срок. Одновременно налагается запрет на отчуждение участка. Если залогодатель не исполнил своих обязательств, банк вправе от его имени реализовать землю, сохранив целевое назначение и режим использования. При получении за участок суммы выше задолженности и расходов банка, разница в течение двух недель перечисляется залогодателю. В случае смерти залогодателя права и обязанности переходят к наследникам после оформления права собственности на участок.

Законодательство не допускает ипотеки земель, находящихся в государственной собственности, сельскохозяйственных земель, частей участков площадью меньше установленного минимального размера.

Специальным положением урегулирован порядок передачи в залог права аренды при ипотеке зданий юридическими лицами. Ипотека здания и залог принадлежащего залогодателю права аренды земли осуществляется по одному договору с согласия арендодателя.

Дарение земельного участка. По договору дарения даритель-собственник земельного участка безвозмездно передает его одаряемому в собственность. Общие положения о договоре дарения содержатся в ст.ст. 543–553 ГК. Договор заключается в письменной форме, должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован. Даритель должен иметь документы о частной собственности на участок. В договоре может быть оговорено право дарителя отменить дарение, если он переживет одаряемого.

Наследование земельного участка. В случае смерти гражданина право собственности переходит к наследникам по завещанию или по закону. Законодательство предусматривает переход по наследству земельного участка, находящегося в собственности гражданина или пожизненном наследуемом владении. Обычно участок переходит вместе с домом (дачей), но может представлять и самостоятельную ценность (если еще не застроен или предназначен только под огород).

Законом установлены два основания для признания наследников: по завещанию и по закону. Наследование по *закону* проводится в порядке, установленном ст.ст. 1057–1063 ГК в следующих случаях:

- наследодатель не оставил завещания;
- завещана только часть имущества или завещание признано недействительным;
- наследник по завещанию умер раньше, чем открылось наследство;
- наследник по завещанию отказался от наследства;
- завещание в целом признано недействительным.

При наследовании по закону должен быть соблюден принцип очередности наследования. Место и время открытия наследства, круг наследников определяются по закону. Завещатель вправе без объяснения причин лишить любого из наследников наследства, но это не распространяется на их потомков, которые наследуют по праву представления, если из завещания не вытекает иное (ст. 1041 ГК). Нетрудоспособные и несовершеннолетние получают обязательную долю наследства в соответствии с нормами гражданского законодательства. При совместном владении супругов земельным участком каждый из них вправе завещать свою половину, в ином случае она переходит к оставшемуся супругу. Завещание может быть составлено как отдельно на землю, так и на все имущество сразу.

Право собственности на землю переходит к наследникам с момента принятия наследства, удостоверяется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым по заявлению наследника. При нескольких наследни-

ках необходимо поделить участок. Если дробление не допускается, участок переходит к одному из них, а остальные получают компенсацию.

Земельный участок не передается по наследству, если ни один из наследников не может быть собственником. Тогда земля передается в государственную собственность, а наследники получают денежную компенсацию, равную сумме, выплачиваемой при выкупе участка сельским, районным, городским исполнительным или распорядительным органом. Вместо компенсации по желанию наследникам участок может быть предоставлен в аренду (ст. 58 Кодекса о земле). Если наследников нет или они не принимают его, то имущество по праву наследования переходит к государству.

Гражданин, имеющий участок в пожизненном наследуемом владении без строений, вправе передать его по наследству (ст. 59 Кодекса о земле). В случае смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства право пожизненного наследуемого владения передается одному из членов семьи, которые вели хозяйство совместно с наследодателем. При отсутствии таковых право переходит к иному наследнику по закону. Споры между наследниками разрешаются судом с учетом вклада каждого из них в развитие фермерского хозяйства.

Рента земельного участка. Земля может быть объектом рентных отношений (ст. 554–576 ГК). Рента обременяет землю или иную недвижимость, переданную под ее выплату. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик обязуется периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы. После передачи имущества получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами, т. е. договор ренты является односторонним. Различаются три вида ренты: постоянная, пожизненная или пожизненное содержание с иждивением.

Договор ренты подлежит нотариальному заверению и государственной регистрации. Участок может при этом передаваться плательщику ренты за плату (при этом действуют правила купли-продажи) или бесплатно (правила дарения), что не противоречит существу ренты. Рента обременяет земельный участок, переданный под ее выплату. В случае продажи участка обязательства по договору ренты переходят к покупателю.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Земельное правонарушение – это противоправное деяние, посягающее на земельный правопорядок и нарушающее нормы земельного законодательства. Оно является основанием для мер юридической ответственности, предусмотренных законодательством.

Состав земельного правонарушения включает четыре элемента:

- объект – земельные отношения, регулируемые и охраняемые нормами права;
- субъекты – юридические и физические лица, в том числе должностные. При этом правонарушителями могут быть как участники земельных правоотношений, так и иные организации и лица, не имеющие прав на землю, но допустившие нарушения правил пользования и охраны земель;
- объективная сторона – противоправное поведение, которое может быть совершено как в виде активных действий, так и в виде бездействия (так, лицо, самовольно использующее земельный участок, участником земельных правоотношений не является; субъектами земельных правонарушений могут быть проектные организации, разрабатывающие мелиоративные проекты, застройку населенных пунктов, действиями которых может быть причинен вред правам и интересам государства, физических и юридических лиц);
- субъективная сторона – характеризуется наличием вины в форме умысла или неосторожности. Во всех случаях установление формы вины обязательно, поскольку этим определяется общественная опасность земельного правонарушения, размер ответственности за него.

Земельное законодательство не содержит исчерпывающего перечня земельных правонарушений, оно устанавливает только границы правомерного поведения.

В зависимости от объекта можно выделить несколько *видов* земельных правонарушений.

1. Правонарушения, посягающие на порядок владения землей (самовольный захват земель или самовольное пользование землей, совершение сделок с земельными участками, не предусмотренных законодательством). В настоящее время в соответствии со ст. 223 ГК самовольным строительством признается строительство на земельном участке, не отведенном для этих целей, а также без получения на это необходимых разрешений либо с существенными отступлениями от проекта или с существенными нарушениями градостроительных норм и правил. Лицо,

осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности, не вправе пользоваться и распоряжаться ею – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Такое самовольное строительство незамедлительно приостанавливается. Снос самовольной постройки или приведение ее в прежнее состояние выполняется лицом, осуществившим самовольное строительство, или за его счет. Для отдельных случаев самовольного строительства существует порядок признания права собственности на самовольную постройку: например, если есть возможность предоставить данный участок лицу, осуществившему застройку (решение принимает исполком).

2. Правонарушения, посягающие на порядок надлежащего использования земель. К ним относятся использование земельных участков не по целевому назначению; не использование земельных участков в течение определенных сроков; несвоевременный возврат временно занимаемых земель и др.

3. Правонарушения, посягающие на порядок охраны земель и связанные с нарушением экологических требований в процессе эксплуатации земель (загрязнение, порча земель; проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих отрицательное влияние на состояние земель и др.).

Лица, виновные в нарушении земельного законодательства, несут гражданско-правовую, административную или уголовную ответственность (ст. 158 Кодекса о земле). Возможна также дисциплинарная ответственность. Кроме этого, земельным правом признается существование земельно-правовой ответственности как самостоятельного вида юридической ответственности.

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает за правонарушения, имеющие большую общественную опасность и отнесенные к преступлениям.

Уголовный кодекс РБ предусматривает ответственность за следующие деяния:

1) посягающие на отношения рационального использования и охраны земель. УК предусматривает ряд составов, объединенных общим понятием «порча земель» (ст. 269 УК). Они относятся к преступлениям против экологической безопасности и природной среды (гл. 26 УК) и включают:

- * уничтожение плодородного слоя почвы;
- * невыполнение правил рекультивации земель;
- * загрязнение земель химическими или радиоактивными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами;

* иное незаконное повреждение земель.

Такие преступления наказываются штрафом или арестом на срок до трех месяцев, или ограничением свободы на срок до двух лет, или лишением свободы на тот же срок. Порча земель, совершенная в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, либо порча земель, повлекшая причинение ущерба в особо крупном размере, наказываются ограничением свободы на срок до пяти лет или лишением свободы на тот же срок.

2) за самовольное занятие земельного участка. Ст. 386 УК относит это деяние к преступлению против порядка управления (гл. 33), а фактически такое преступное деяние нарушает и отношения по управлению землями, и отношения собственности на землю, землевладения и землепользования. Это наказывается штрафом или исправительными работами на срок до одного года, или арестом на срок до трех месяцев.

Уголовная ответственность часто предполагает административную *преюдицию*, т. е. уголовная ответственность наступает лишь в случае, если лицо подвергалось административному взысканию и в течение года после наложения административного взыскания совершило такое же деяние (кроме квалифицированных составов «порча земель»).

Административная ответственность за земельные правонарушения наступает за противоправные нарушения земельного законодательства, которые по характеру и степени общественной опасности не могут быть отнесены к преступлениям. Перечень земельных правонарушений, за которые наступает административная ответственность, содержится в Кодексе административных нарушений РБ (КоАП). Административная ответственность применяется к землевладельцам, землепользователям и собственникам земли за правонарушения, связанные с ненадлежащим использованием независимо от форм использования участка и охраной земель (неиспользование земель в течение одного года без уважительных причин, несоблюдение природоохранного режима их использования, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, использование земель не в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены – ст. 52 КоАП, порча, загрязнение земель – ст. 53, несвоевременный возврат временно занимаемых земель – ст. 54, самовольное отступление от проектов внутрихозяйственного землеустройства – ст. 55 и др.), а также к лицам, которые не обладают субъективными правами на конкретный земельный участок, но нарушают установленные земельным законодательством требования по отношению к земле (порча, загрязнение земель – ст. 53, уничтожение межевых границ землевладений и землепользований – ст. 56), либо посягают на чужой земель-

ный участок (самовольное занятие земельного участка и т. д. – ст. 47 КоАП).

Должностные лица привлекаются к административной ответственности за произошедшие по их вине нарушения предприятиями, учреждениями и организациями земельных предписаний, касающихся как использования и охраны земель, так и порядка управления землями (искажение сведений государственной регистрации и учета земель – ст. 56, занятие земельного участка до получения документов, удостоверяющих право владения, пользования или собственности на землю – ст. 142, нарушение порядка решения вопросов предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – ст. 167 КоАП).

Для привлечения в административной ответственности за земельные правонарушения действует единый порядок наложения административных взысканий. В качестве административных взысканий предусмотрены предупреждение и штраф. Например, порча земель влечет наложение штрафа на граждан в размере от одной до двадцати минимальных заработных плат и на должностных лиц – от пяти до тридцати минимальных заработных плат. Отдельный состав административного правонарушения образуют действия по засорению земель строительными, бытовыми и другими отходами и отбросами. Ответственность в виде штрафа в этих случаях возлагается на граждан в размере от одной до трех минимальных заработных плат и на должностных лиц – от трех до десяти минимальных заработных плат.

Органами, уполномоченными налагать взыскания за земельные правонарушения, выступают, как правило, органы по земельным ресурсам и землеустройству (ст. 224-5).

Протокол об административном земельном правонарушении составляется должностными лицами, на которых возложено осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства регламентируется Трудовым кодексом РБ. Она наступает за нарушения трудовой дисциплины, и меры воздействия применяются руководителем предприятия.

К нарушителям трудовой дисциплины могут быть применены следующие дисциплинарные взыскания: замечание, выговор, увольнение. В качестве дисциплинарного взыскания допускаются принудительные переводы работников на другую работу, которые предусмотрены нормами уставов и положений о дисциплине.

Трудовым кодексом регламентирован и *порядок* привлечения к дисциплинарной ответственности. До наложения взыскания от работника

должно быть истребовано объяснение, о наказании работнику объявляется под расписку. Работник, не ознакомленный с приказом о наложении на него дисциплинарного взыскания, считается не имеющим такового (ст. 199 Трудового кодекса). Дисциплинарное взыскание может быть применено не позднее одного месяца со дня обнаружения и не позднее шести месяцев со дня совершения проступка.

Применение мер дисциплинарной ответственности не исключает возможности привлечения виновного к уголовной, административной или гражданской ответственности.

Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства состоит в применении мер имущественного характера за земельные правонарушения. Основным условием наступления такой ответственности является нанесение имущественного вреда.

Возможность применения гражданско-правовых способов воздействия к нарушениям земельного законодательства вытекает из факта признания земли недвижимым имуществом и объектом гражданских прав.

Для защиты и восстановления нарушенных земельных прав применяются предусмотренные гражданским законодательством способы защиты, в том числе следующие:

1. Признание недействительными неправомерных сделок с земельными участками. Согласно ст. 168 ГК недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Однако если из содержания сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) – возместить его стоимость в деньгах.

Согласно ст. 179 ГК, сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки, тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения. Сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать

от другой стороны возмещения причиненного ей реального ущерба, если докажет, что заблуждение возникло по вине другой стороны. Если это не будет доказано, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне по ее требованию причиненный ей реальный ущерб, даже если заблуждение возникло по обстоятельствам, не зависящим от заблуждавшейся стороны.

Сделки, совершение которых запрещено земельным законодательством, считаются недействительными. К таким сделкам, в соответствии со ст. 88 Кодекса о земле, относятся договоры купли-продажи, аренды, дарения, залога, а также самовольный обмен земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении.

2. Признание вещно-правовых способов защиты (ст.ст. 282, 285 ГК). Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения; устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

3. Возмещение неправомерного вреда. В соответствии со ст. 160 Кодекса о земле юридические лица независимо от форм собственности и физические лица обязаны возместить вред, причиненный ими в результате нарушения земельного законодательства.

Имущественный вред, согласно ст. 933 ГК, подлежит возмещению в полном объеме. Под убытками, подлежащими возмещению, понимаются расходы, произведенные за время пользования землей, стоимость недополученной продукции, иных доходов, которые сторона получила бы при отсутствии нарушения земельного законодательства. К числу таких убытков следует отнести все вынужденные затраты собственников, владельцев и пользователей земли, связанные с восстановлением имущественного положения в результате правонарушения.

Существует ряд **земельно-правовых** мер воздействия за нарушения земельного законодательства. В качестве таких мер выступают санкции, которые применяются к нарушителям законодательства в порядке, установленном именно земельным законодательством. Такие меры могут применяться наряду с другими видами ответственности (уголовной, административной, гражданской) или в качестве самостоятельного способа воздействия на нарушителей.

Земельно-правовые санкции направлены на восстановление земельного правопорядка путем определения судьбы земельного участка, по отношению к которому были совершены противоправные деяния. Они не касаются личности или имущества правонарушителя. Хотя если причинен вред земельному участку, он должен быть возмещен в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В качестве земельно-правовых мер воздействия действующее земельное законодательство РБ предусматривает:

- возврат самовольно занятых земельных участков – ст. 159 Кодекса о земле;
- принудительное изъятие земельных участков в связи с совершением неправомерных действий или нарушением правил использования и охраны земель – ст.ст. 49, 53 Кодекса о земле.

Возврат самовольно занятого земельного участка – это его возвращение по принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Эта санкция обеспечивает восстановление земельных прав законных владельцев участков. При этом материальные затраты по приведению самовольно занятого земельного участка в пригодное состояние возлагаются на самовольного пользователя. Решение о возврате самовольно занятых участков по требованию заинтересованного лица может быть принято альтернативными инстанциями – соответствующим исполнительным и распорядительным органом или судом.

Принудительное изъятие земли производится за неправомерные деяния, которые рассматриваются земельным законодательством в качестве оснований прекращения прав на землю. Если участки находятся в частной собственности граждан РБ и юридических лиц, то они изымаются в принудительном порядке по решению суда. Земли, находящиеся во владении и пользовании, изымаются по решению исполнительных органов, которые эти участки предоставляли.

Принудительное изъятие земельных участков у лиц, допустивших земельные правонарушения, указанные в Кодексе о земле, производится в особом порядке. А именно, решение об изъятии земли за нарушение земельного законодательства принимается на основании материалов, подтверждающих, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица владелец участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

К числу мер земельно-правовой ответственности относится также отказ в предоставлении ЗУ нарушителю права пользования землей.

8. ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

Охрана земель включает систему правовых, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование земель, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных антропогенных воздействий, воспроизводство и повышение плодородия почв, продуктивности лесного фонда. В Кодексе о земле охрана земель рассматривается на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям (экосистемам) с учетом их зональных и региональных особенностей, целей и характера использования. Законодательством установлена обязательность охраны земель от загрязнения (в том числе радиацией, биологического загрязнения, иного вредного воздействия).

Правовая охрана земель включает в себя установление правового режима отдельных категорий земель, прав и обязанностей собственников и пользователей, приоритета земель сельскохозяйственного назначения, особых мер охраны высокопродуктивных сельскохозяйственных угодий и многих других норм по сохранению земель, их восстановлению и улучшению.

При этом охрана земель не означает неиспользование земельного фонда. Она предполагает пользование землей такими способами и приемами, при которых не наступает ухудшение земель. Под восстановлением понимаются меры по рекультивации земель. Улучшение состояния земель предполагает меры мелиоративного характера, повышающие их социальную ценность.

Среди мер охраны земель важное место занимают меры профилактики: меры против преждевременного истощения почв, меры по борьбе эрозией, предупреждение загрязнения земель отходами, меры по предупреждению необоснованных изъятий сельскохозяйственных угодий.

Правовая охрана земель представляет собой комплексный правовой институт. Ее нормы, содержатся как в Кодексе о земле, так и в Законе об охране окружающей среды, других экологических законодательных актах.

Охрана земель преследует следующие цели:

- предотвратить деградацию и нарушение земель, другие неблагоприятные последствия хозяйственной деятельности путем стимулирования природоохранных технологий;
- обеспечить улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению, путем применения экономических мер (уста-

новлением особых выплат собственникам и пользователям за ухудшение качества их земель, если это вызвано хозяйственной деятельностью иных субъектов и др.);

- осуществлять учет и проверку экологического состояния земель, в том числе обеспечить пользователей земли экологическими нормативами режимов оптимального использования земельных участков;
- охранять права субъектов земельных отношений.

В целях охраны здоровья человека и охраны окружающей среды в порядке, определяемом законодательством, устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, микроорганизмов и других вредных микробиологических веществ, загрязняющих землю, сорных растений, вредителей и болезней (ст. 135 Кодекса о земле).

При производстве сельскохозяйственной продукции на землях, загрязненных радионуклидами, предусматривается осуществление комплекса агротехнических, мелиоративных и других защитных мероприятий в условиях радиоактивного загрязнения земель.

Содержание охраны земель составляют основные требования, предъявляемые к собственникам, владельцам и пользователям земли, а также всем иным организациям и гражданам в области охраны земель. Порядок охраны земель закреплён в земельном законодательстве (ст.ст. 64, 65, 136 Кодекса о земле). Землепользователи, землевладельцы, собственники, в том числе арендаторы, осуществляют рациональную организацию территории; восстановление и повышение плодородия и других свойств почвы; защиту земельных участков от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения; защиту от зарастания сельскохозяйственных земель кустарником и мелкоколесем, других процессов ухудшения технического состояния земель; мероприятия по сохранению торфяных почв в ходе их использования, предотвращению процессов минерализации торфяников; консервацию деградированных сельскохозяйственных земель, если иными способами невозможно восстановить плодородие почв; рекультивацию нарушенных земель, повышение их плодородия и других полезных свойств земли; снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

К числу *нерационально* используемых земель отнесены по законодательству Республики Беларусь:

- сельскохозяйственные земли всех категорий, на которых фактический уровень урожайности (продуктивности луговых земель) в среднем

за пятилетний период ниже нормативного показателя, определенного по кадастровой оценке;

- земли, на которых в результате хозяйственной деятельности происходит снижение плодородия почв и других свойств земли (уменьшение содержания гумуса, повышение кислотности и т. д.), развитие эрозии и иных негативных процессов;

- земли, на которых в результате хозяйственной деятельности происходит их загрязнение отходами производства, химическими, радиоактивными веществами, оказывается негативное воздействие на растительный и животный мир, другие компоненты природной среды, ухудшается общая экологическая обстановка и т. д.;

- земли, на которых не соблюдается установленный проектами внутрихозяйственного землеустройства режим и условия их использования, не произведены почвозащитная организация территории и другие мероприятия, направленные на рациональное использование и охрану земель;

- земли лесного фонда, занятые малоценными лесными породами и пригодные по почвенным и иным условиям для освоения в качестве сельскохозяйственных угодий (кроме защитных лесных насаждений);

- земли населенных пунктов и иного несельскохозяйственного назначения, используемые не по целевому назначению, а также, если фактические показатели их использования (плотность застройки, отраслевые нормы отвода земель и т. д.) не соответствуют проектным или нормативным показателям. Исключение составляют земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Такие земельные участки ограничиваются от других земель на планах землепользования. Далее возможны прекращение права владения и пользования такими землями; консервация деградированных сельскохозяйственных угодий; зачисление таких земель в специальный фонд земельного запаса для последующего предоставления их крестьянским хозяйствам, арендаторам, сельскохозяйственным кооперативам, а также гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и других нужд.

Восстановление и повышение плодородия почв в некоторых случаях предполагает их **мелиорацию** – улучшение почвы, направленное на повышение или восстановление ее продуктивности. Виды мелиорации зависят от природных условий объектов, основные из них – гидротехническая, агротехническая, лесотехническая. В результате гидротехнической мелиорации осушались и передавались хозяйствам большие площади новых земель, были образованы целые хозяйства на мелиорированных землях.

В Государственной программе охраны и рационального использования земель подчеркивается, что в мелиоративном строительстве предстоит повысить эколого-экономический эффект мелиорации, определить приоритетные направления ее развития, выбрать первоочередные мелиоративные объекты, усовершенствовать методы и способы проектирования мелиоративных систем. Важными задачами в этой связи считают реконструкцию и восстановление недействующих мелиоративных систем, проведение дополнительных мероприятий на мелиорированных землях, а также повышение продуктивности угодий, включение в сельскохозяйственный оборот исходя из экономической и экологической целесообразности выбывших из него площадей, заболоченных, закустаренных и других земель, не используемых в сельском хозяйстве.

Среди основных требований охраны земель – **рекультивация** нарушенных земель. К таким землям относятся участки, утратившие свое назначение и хозяйственную ценность из-за нарушения их почвенного покрова, гидрологического режима.

Предприятия, организации и учреждения, деятельность которых связана с нарушением земель, обязаны проводить рекультивацию нарушенных земель, повышение их плодородия, снимать, использовать и сохранять плодородный слой почвы. Впервые в законодательном порядке данная обязанность промышленных, строительных и иных предприятий была установлена в Земельном кодексе 1970 г. (ст. 23).

В настоящее время порядок восстановления земель определен Положением о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ, которое утверждено приказом Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 25. 04. 1997 г. № 22.

Землевладельцы, землепользователи и иные субъекты хозяйствования, выполняющие указанные работы на предоставленных им во владение и пользование землях, обязаны рекультивировать эти земельные участки, т.е. приводить их в состояние, пригодное для последующего их целевого использования, оговоренное условиями предоставления.

В зависимости от последующего целевого использования земель выделяют следующие направления рекультивации:

- сельскохозяйственное – осуществление комплекса работ по приведению нарушенных земель в состояние, пригодное для использования под сельскохозяйственные земли (пахотные, кормовые и др.);

- лесохозяйственные – подготовка нарушенных земель для создания лесонасаждений различного направления (противоэрозионных, водоохраных, лесопарковых, насаждений производственного назначения);
- рыбохозяйственное – создание водоемов для рыборазведения;
- водохозяйственное – создание водоемов различного назначения (противопожарных, для орошения, водопоя скота и т. д.);
- рекреационное – создание зон отдыха;
- природоохранное – подготовка поверхности нарушенных земель для восстановления биологического разнообразия и гидрологического режима;
- строительное – приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для промышленного, гражданского и внутрихозяйственного строительства.

Приведение сельскохозяйственных, лесных и других земель, предоставленных во владение и пользование, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, при строительстве предприятий, зданий и сооружений или проведении других работ, в состояние, пригодное для использования по назначению, производится в соответствии с проектом рекультивации земель, входящим в состав рабочего проекта строительства предприятия, здания, сооружения, иного объекта.

Стоимость работ, предусмотренных проектом рекультивации, включается в сводную смету строительства предприятия, здания, сооружения, геологоразведочных, изыскательских или других работ.

Рекультивация земель, почвенный покров которых нарушен земле-владельцами, землепользователями при разработке месторождений общераспространенных полезных ископаемых для внутрихозяйственных нужд и при внутрихозяйственном строительстве, производится ими за свой счет с отнесением затрат на стоимость этих работ и объектов.

В соответствии с Кодексом о земле, контроль за снятием, хранением и рациональным использованием плодородного слоя почвы, а также за своевременной и полноценной рекультивацией земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, изыскательских, строительных и иных работ, осуществляют местные исполнительные органы, а также землеустроительная служба республики.

Кодекс о земле (ст. 138) устанавливает *меры экономического стимулирования охраны земель*.

Экономическое стимулирование охраны земель направлено на повышение заинтересованности землевладельцев и землепользователей в со-

хранении и воспроизводстве плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий производственной деятельности.

Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель включает:

- выделение средств республиканского или местного бюджетов для восстановления земель, нарушенных не по вине землепользователей;
- освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения или улучшения их состояния, в период, предусмотренный проектом производства работ;
- предоставление льготных кредитов;
- частичную компенсацию снижения дохода с земельных участков, подлежащих временной консервации;
- поощрение за улучшение качества земель, повышение плодородия почв и продуктивности земель лесного фонда, производство экологически чистой продукции.

Согласно Закону «О платежах за землю» (ст. 8), в целях стимулирования рационального использования земли районный Совет депутатов может повышать или понижать ставки земельного налога на землю сельскохозяйственного назначения, но не более чем на 30 %.

Районные, городские и сельские Советы депутатов могут повышать или понижать ставки налога на земельные участки граждан.

Сельские и районные Советы депутатов могут полностью или частично освобождать от уплаты земельного налога опытные хозяйства и экспериментальные базы учебных заведений сельскохозяйственного профиля, государственные сортоиспытательные станции, гидрометеорологические центры, станции контроля загрязнения природной среды (ст. 17 Закона «О платежах за землю»); по просьбе плательщика могут предоставлять льготы по взиманию налога в виде освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты и понижения ставки в случае, если землевладелец или землепользователь проводит коренное улучшение земель.

Координируют деятельность по охране земель Госкомимущества и его региональные структуры. Например, за 2005 г. государственными инспекторами выявлено 5236 правонарушений и привлечено к административной ответственности 3644 нарушителя, наложены денежные штрафы на общую сумму 134,1 млн руб, 1592 протокола рассматривалось в судах. Основной удельный вес в общем количестве правонарушений играют случаи нецелевого использования земельных участков – 66 %, самовольное занятие земель – 26 %. Примерно 85 % правонарушений совершено гражданами, 15 % юридическими лицами.

9. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

9.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения имеют определяющее значение для экономического развития страны. Выделение их в отдельную категорию связано с необходимостью постоянного совершенствования земельных отношений в области сельскохозяйственного производства и рационального использования сельскохозяйственных земель.

К *землям сельскохозяйственного назначения* относятся все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей (ст. 95 Кодекса о земле).

Земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, находятся во владении или пользовании у субъектов сельскохозяйственной деятельности. Земли, предназначенные для ведения сельского хозяйства, определяются на этапе планирования и находят отражение на схемах использования и охраны земель, а также в проектах землеустройства различного территориального уровня.

Земли сельскохозяйственного назначения характеризуются единством хозяйственного использования – для нужд сельского хозяйства. Основу их составляют сельскохозяйственные земли.

Сельскохозяйственные земли – земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие пахотные, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли. Сельскохозяйственные земли дифференцированы на виды (угодья) по природно-историческим признакам, современному состоянию и характеру использования.

К пахотным землям относят сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары.

Залежные земли – сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар.

Земли под постоянными культурами – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданными насаждениями древесных, кустарниковых или травянистых многолетних растений, предназначенными для получе-

ния урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного сырья, а также для озеленения.

Луговые земли – сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями.

Сельскохозяйственные земли могут делиться далее на подвиды. При этом используются различные критерии: степень освоенности земель, признаки состояния земель (степень эродированности, засоленности, закустаренности и др.). Например, луговые земли делят на естественные и улучшенные, сенокосные и пастбищные. Сенокосы могут быть пойменными, суходольными и др.

Для сопоставления качества сельскохозяйственных земель как средства производства выполняется их кадастровая оценка. При этом наряду с оценкой плодородия почв учитываются агроклиматические условия, технологические свойства и местоположение земельных участков, местоположение сельхозпредприятий по отношению к пунктам реализации продукции, особенности социальной инфраструктуры. По результатам кадастровой оценки выполняется группировка сельскохозяйственных земель по благоприятности использования в сельскохозяйственном производстве. На поучастковой кадастровой оценке основана также экономическая оценка земель, ее результаты предназначены для дифференциации ставок земельного налога, определения арендной платы, решения хозяйственных задач по рациональному использованию сельскохозяйственных земель.

В категорию земель сельскохозяйственного назначения, кроме сельскохозяйственных земель, входят и *несельскохозяйственные* земли - участки, призванные обслуживать сельскохозяйственное производство. Их основное назначение – размещение объектов внутрихозяйственного строительства. При выборе земельных участков для таких объектов необходимо использовать, прежде всего, земли, непригодные для ведения сельского хозяйства, либо сельскохозяйственные земли худшего качества (Положение о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения, 2000 г.).

В состав данной категории земель могут входить и неиспользуемые земли: овраги, болота, крутые склоны и др. Они являются резервом сельскохозяйственного производства и при необходимости могут быть улучшены и востребованы в производственный процесс.

Отдельную группу земель сельскохозяйственного назначения составляют земли, используемые как предмет труда, на которых производится добыча необходимых для нужд сельского хозяйства общераспространенных полезных ископаемых: торфа, песка, мела, известняка и др.

Не все земли, пригодные для сельскохозяйственного использования, сосредоточены в категории земель сельскохозяйственного назначения. Пригодные земли могут находиться в составе и других категорий земель и, при необходимости, предоставляться для сельскохозяйственных нужд в установленном порядке. Однако они не рассматриваются как составная часть земель сельскохозяйственного назначения, и их правовой режим подчиняется режиму соответствующей категории земель. Например, часть сельскохозяйственных земель включена в состав земель лесного фонда, часть – в состав земель населенных пунктов. Земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, предназначены для производства сельскохозяйственной продукции (О личных подсобных хозяйствах граждан: Закон Республики Беларусь, 11 ноября 2002 г.). Однако эти участки входят в состав земель сельских населенных пунктов и поселков городского типа по месту проживания граждан и, соответственно, относятся к категории земель населенных пунктов.

Часть пригодных для сельскохозяйственного использования земель может состоять в специальном фонде земельного запаса, организация которого предусмотрена ст. 129 Кодекса о земле. Земли фонда не рассматриваются как составная часть земель сельскохозяйственного назначения, но используются для предоставления земельных участков для сельскохозяйственных целей.

Кодекс о земле (ст. 95) не относит к землям сельскохозяйственного назначения земельные участки индивидуального и общего пользования садоводческих товариществ, предоставленные для ведения коллективного садоводства и дачного строительства, а также земельные участки, предоставленные для дачного строительства.

9.2. Правовое регулирование использования земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со ст. 13 Конституции Республики Беларусь и ст. 38 Кодекса о земле, земли сельскохозяйственного назначения находятся исключительно в собственности государства. Поэтому участки земель данной категории предоставляются субъектам только на правах владения и пользования землей.

Субъектами прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть граждане и организации в соответствии с определенными целевыми требованиями к использованию земель. Согласно ст. 96 Кодекса о земле, земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

1. колхозам, совхозам, межхозяйственным сельскохозяйственным предприятиям и организациям независимо от форм собственности, сельскохозяйственным кооперативам, другим субъектам, осуществляющим сельскохозяйственную деятельность, – для ведения товарного сельского хозяйства;
2. гражданам РБ – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, огородничества и под служебные наделы;
3. научно-исследовательским институтам, учебным заведениям – для исследовательских, учебных целей и ведения сельского хозяйства,

4. несельскохозяйственным предприятиям и организациям, религиозным организациям – для ведения подсобного сельского хозяйства.

Таким образом, очерчивается круг субъектов, наделенных правом сельскохозяйственного землепользования. Право сельскохозяйственного землепользования в науке земельного права рассматривается как система правовых норм, регулирующих порядок использования земли в качестве основного средства производства в сельском хозяйстве путем установления прав и обязанностей землепользователей. Право сельскохозяйственного землепользования включает право внутрихозяйственного управления землей; содержит совокупность норм, предусматривающих порядок изменения и прекращения землепользования, охрану прав землепользователей и ответственность за нарушение требований рационального использования земли в сельском хозяйстве (Станкевич, 2003).

Порядок предоставления и использования земель сельскохозяйственного назначения имеет некоторые различия, определяемые назначением и субъектом сельскохозяйственного землепользования.

Сельскохозяйственным предприятиям и организациям (в том числе колхозам, совхозам и др.) для ведения товарного сельского хозяйства земельные участки предоставляются в постоянное пользование, а дополнительно – и в аренду (ст. 99 Кодекса о земле).

Определение понятия «сельскохозяйственная организация» дается в Законе о банкротстве (ст. 174). Под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, основным видом деятельности которых является выращивание (производство или производство и переработка) сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее пятидесяти процентов от общей суммы выручки организации.

В Республике Беларусь сельскохозяйственное производство ведется преимущественно сельскохозяйственными производственными кооперативами. Кооперативные организации отличаются от других форм предпринимательства тем, что их члены обязаны участвовать в производственной деятельности кооператива (ст. 107 ГК). В кооперативах, в том числе и сельскохозяйственных, ограничивается привлечение лиц, не являющихся членами кооператива, к участию в управлении делами, пользованию имуществом кооператива, его хозяйственной деятельности. В соответствии со ст. 112 ГК, производственный кооператив может быть добровольно реорганизован или ликвидирован по решению общего собрания его членов.

Производственный кооператив по единогласному решению его членов может быть преобразован в хозяйственное товарищество или в общество,

а также в унитарное предприятие в случаях, когда в составе ко-оператива осталось менее трех членов.

Основным правовым документом, регулирующим деятельность сельскохозяйственных кооперативов, является Примерный устав колхоза (сельскохозяйственного производственного кооператива), утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 2. 02. 2001 г.

Землепользование сельскохозяйственных производственных кооперативов (далее СПК) осуществляется на земле, которая является собственностью государства. В соответствии с направлениями своей деятельности, СПК могут использовать землю как для нужд сельскохозяйственного производства, так и для иных целей (например, для выращивания лекарственных растений). Для реализации своих задач колхоз может создавать предприятия по переработке и хранению сельскохозяйственной продукции и иные.

Большая часть земель находится у СПК на праве постоянного пользования. Кроме этого, они могут арендовать и брать во временное пользование земли других землевладельцев и землепользователей.

Субъектом права землепользования выступает каждый СПК. Его права на землю должны быть оформлены в установленном порядке. В соответствии с законодательством каждому СПК выдается свидетельство о государственной регистрации на земельный участок, где указываются точные границы закрепленных за хозяйством земель и их размер.

Устав колхоза как производственного кооператива должен содержать следующие сведения: его наименование, место нахождения, цели деятельности, данные о составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива; о порядке распределения прибыли и убытков кооператива, о размере и условиях субсидиарной ответственности его членов по долгам кооператива; о составе и компетенции органов управления кооперативом и порядке принятия ими решений.

Особенностью права землепользования колхоза является и то, что оно не может быть прекращено без согласия общего собрания членов колхоза (собрание уполномоченных), которое является высшим органом управления кооперативом. Исполнительными органами кооператива являются правление и (или) его председатель. Они осуществляют текущее руководство деятельностью кооператива и подотчетны наблюдательному совету и общему собранию членов кооператива.

Колхозы создают различные *внутрихозяйственные* подразделения, которые наделяются определенными правами и обязанностями. За ними, по решению общего собрания, закрепляются сельскохозяйственные угодья, другие средства производства. Однако структурные подразделения (бри-

гады, фермы, отделения внутри колхоза без образования юридического лица) не признаются самостоятельными субъектами права землепользования.

На закрепленных землях колхозы имеют право производить посевы сельскохозяйственных культур, выращивать сады, другие многолетние насаждения, развивать растениеводство, животноводство и другие отрасли, народные промыслы; возводить производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения, соблюдая при этом установленные правила строительства; использовать для своих нужд общераспространенные полезные ископаемые и торф, пресные подземные воды, пользоваться поверхностными водными объектами.

Кооператив может быть организован и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, объединяющимися для совместной сельскохозяйственной деятельности, для обслуживания своих членов в различных областях: снабжении их удобрениями, горюче-смазочными материалами, хозяйственным инвентарем и машинами, оказании помощи в переработке и сбыте сельскохозяйственной продукции, кредитовании и др.

Межхозяйственные сельскохозяйственные предприятия (организации) и их объединения (межколхозные, государственно-колхозные и государственные) могут быть различного профиля: по производству продукции животноводства, растениеводства; по обслуживанию сельского населения, а также сельскохозяйственного производства.

Государственные сельскохозяйственные предприятия, наряду с СПК, являются одной из основных форм ведения сельскохозяйственного производства в Республике Беларусь. Как правило, их производственно-хозяйственная деятельность строится с учетом специализации (растениеводство, животноводство, смешанные хозяйства). Государственные предприятия могут заниматься переработкой сельскохозяйственной продукции, ее транспортировкой, а также деятельностью, непосредственно не связанной с сельскохозяйственным производством (с целью занятия трудоспособного населения), создавать с другими предприятиями агропромышленные объединения.

При реорганизации сельскохозяйственных предприятий и организаций, земли, закрепленные за производственными подразделениями, изымаются из состава земель более крупных предприятий и предоставляются вновь создаваемому предприятию (ст. 100 Кодекса о земле).

Для *граждан Республики Беларусь* предусмотрены разнообразные цели использование земель данной категории.

Предоставление земельных участков гражданам для организации крестьянского (фермерского) хозяйства производится с целью ведения ими товарного сельского хозяйства.

Согласно Закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», крестьянским (фермерским) хозяйством признается коммерческая организация, созданная одним гражданином (членами одной семьи), внесшим (внесшими) имущественные вклады, для осуществления предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, а также по ее переработке, хранению, транспортировке и реализации, основанной на его (их) личном трудовом участии и использовании земельного участка, предоставленного для этих целей в соответствии с законодательством об охране и использовании земель. Правом на создание фермерского хозяйства, согласно ст. 4 Закона, обладают дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Беларуси. В то же время Закон оставляет преимущественное право создавать фермерские хозяйства на земельных участках ликвидируемых и реорганизуемых сельхозорганизаций за членами этих организаций.

В соответствии с Кодексом о земле, участки предоставляются гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство (главе хозяйства), в пожизненное наследуемое владение или в аренду. При этом решение о выделении земельного участка предшествует созданию фермерского хозяйства как юридического лица. При выделении земельного участка главе фермерского хозяйства из земель сельхозпредприятия районный исполнительный и распорядительный орган должен обеспечить ему равные с предприятием условия хозяйствования.

Другие виды сельскохозяйственного землепользования граждан (огородничество, сенокошение и выпас скота, служебное землепользование) носят вспомогательный характер. Целью предоставления таких земельных участков гражданам является подсобная сельскохозяйственная деятельность. При этом законодательно ставятся дополнительные условия предоставления земли. Например, для предоставления земельных участков на правах постоянного или временного пользования такими условиями могут быть наличие в собственности определенного количества скота, для содержания которого предоставляются сенокосы и пастбища, трудовые отношения в определенных организациях, отсутствие в частной собственности или пожизненном наследуемом владении участка для выращивания сельскохозяйственной продукции.

Для научно-исследовательских учреждений, учебных заведений сельскохозяйственное производство не является основной целью. Их деятель-

ность связана с научно-исследовательской и учебной работой. Часть учреждений занята производством и реализацией элитных семян, племенного скота, новых технологий. Школы, техникумы, училища, а также сельскохозяйственные институты имеют в своем распоряжении опытные и подсобные хозяйства. Кроме того, они могут получить землю для ведения сельского хозяйства.

Для *несельскохозяйственных предприятий и организаций* использование земель сельскохозяйственного назначения не связано с выполнением уставных задач. Им земельные участки предоставляются для подсобного сельского хозяйства.

Предоставление земельных участков сельскохозяйственным предприятиям и организациям для ведения товарного сельского хозяйства, исследовательских, учебных целей, несельскохозяйственным предприятиям и организациям для ведения подсобного сельского хозяйства, гражданам для ведения крестьянского хозяйства осуществляют районные исполнительные и распорядительные органы. Земли сельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов предоставляются сельскими, городскими (городов областного подчинения и г. Минска) исполнительными и распорядительными органами. Размеры предоставляемых земельных участков определяются исполнительными и распорядительными органами исходя из целей использования земли и местных условий. Предоставление земельного участка для сельскохозяйственных целей осуществляется в упрощенном порядке, без стадии предварительного согласования места его размещения.

Ведомственное управление использованием и охраной этой категории земель осуществляет Министерство сельского хозяйства и продовольствия РБ, которое призвано обеспечивать рациональное использование земель, находящихся в его ведении; организовывать подготовку схем развития и размещения отраслей сельского хозяйства.

Внутрихозяйственное управление землями сельскохозяйственного назначения осуществляют сельскохозяйственные организации. Сельскохозяйственные предприятия определяют порядок использования земли, закрепляют земельные участки за производственными подразделениями. Они имеют также право предоставлять отдельные участки во вторичное пользование гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса скота (ст. 83 Кодекса о земле).

9.3. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения

Важной правовой нормой обеспечения рационального использования и охраны земель является приоритет земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст. 28 Кодекса о земле, земли, пригодные для сельскохозяйственных целей, должны предоставляться, прежде всего, для нужд сельского хозяйства. Признание земель пригодными для сельскохозяй-

ственных целей производится на основании данных государственного земельного кадастра.

Порядок распределения и перераспределения земель данной категории должен предупреждать их необоснованное изъятие из сельскохозяйственного оборота и способствовать сохранению их продуктивных свойств. Так, изъятие сельскохозяйственных земель, расположенных на дерновых и дерново-карбонатных почвах, для несельскохозяйственных нужд, не допускается. Изъятие сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой свыше 40 баллов, земель опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для сельскохозяйственных нужд допускается лишь в случаях особой необходимости и производится по решению Президента РБ (ст.ст. 40, 41 Кодекса о земле). Для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, линий электропередачи, связи, магистральных трубопроводов, а также для иных нужд предоставляются земли несельскохозяйственного назначения или не пригодные для сельского хозяйства, либо сельскохозяйственные земли худшего качества (ст. 29 Кодекса о земле).

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных целей, а также перевод таких земель в иные категории и виды производятся областными и Минским городским исполнительными комитетами, если размещение объектов на данных участках предусмотрено решениями Президента РБ, Совета Министров РБ; государственными программами; градостроительными проектами населенных пунктов; схемами землеустройства районов или другими государственными схемами территориальной организации РБ.

Кодекс о земле содержит нормы, ограничивающие необоснованные изменения в структуре сельскохозяйственных земель. Так, в ст. 97 прописано, что не допускается уменьшение площадей орошаемых и осушенных земель, пахотных земель, земель под постоянными культурами, улучшенных сенокосов и пастбищ, ценных высокопродуктивных земель, в том числе перевод их в менее продуктивные, за исключением случаев особой необходимости.

При изъятии сельскохозяйственных земель для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также ограничении прав землепользователей, землевладельцев, собственников земельных участков, в том числе арендаторов, или ухудшении качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических или физических лиц, возмещаются потери сельскохозяйственного производства

специально уполномоченному государственному органу по земельным ресурсам и землеустройству. Поступающие средства используются только для освоения новых земель, повышения плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда, для землеустройства.

Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения предполагает рациональное использование земли, что включает в себя и соблюдение ряда экологических норм. На сельскохозяйственных землепользователей возложены обязанности по организации эффективного земледелия, повышению плодородия почв, внедрению наиболее эффективных систем земледелия, освоению и улучшению земель. Они обязаны принимать меры против эрозии почв, заболачивания и засорения земель, осуществлять посадку полезащитных лесонасаждений, облесение и закрепление песков, оврагов и крутых склонов, не допускать загрязнения почв; очищать сельскохозяйственные угодья от камней, мелколесья и кустарников, вести борьбу с сорняками, вредителями и болезнями растений.

В ст. 49 Кодекса о земле дается понятие о нерациональном использовании сельскохозяйственных земель, критерием которого является уровень урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке). К нерационально используемым землям относятся сельскохозяйственные земли, на которых фактический уровень урожайности (продуктивности кормовых угодий) в среднем за пятилетний период ниже нормативного показателя, определенного по кадастровой оценке.

10. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Понятие и состав земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства

Земли населенных пунктов определяются в законодательстве как все земли, расположенные в пределах границ населенного пункта. Внешняя граница земель населенного пункта отделяет их от земель других категорий и одновременно служит административно-территориальной границей этого населенного пункта.

В соответствии со ст. 3 Кодекса о земле, в данную категорию входят также земли садоводческих товариществ и дачного строительства, несмотря на то, что часто они территориально разобщены с землями населенных пунктов и имеют другое целевое назначение (чаще всего для сельскохозяйственных нужд).

В отличие от земель, используемых в сельском и лесном хозяйстве как средство производства, земли населенных пунктов служат, в основном, территориальным базисом размещения жилых, промышленных зданий, транспортных линий, учреждений культурно-бытового назначения.

С помощью земельно-правовых норм обеспечивается рациональное использование земель населенных пунктов, грамотное размещение на территории городов и других населенных мест всех необходимых объектов. При этом немаловажным фактором является учет экологических нормативов строительства населенных пунктов.

В категорию земель населенных пунктов входят земельные участки, предоставленные для развития сельских населенных пунктов, городов, поселков городского типа и других населенных пунктов. Земли населенных пунктов имеют свои границы, устанавливаемые в соответствии с законодательством (ст. 101 Кодекса о земле).

Населенные пункты подразделяются на две категории: городские поселения и сельские населенные пункты. К числу городских поселений относятся города и поселки городского типа, к числу сельских – все другие населенные пункты.

Города, поселки городского типа и сельские населенные пункты могут выступать административно-территориальными центрами соответствующей территории. При этом их правовой статус постоянно расширяется. Города как самостоятельные административно-территориальные едини-

цы имеют свой бюджет, городское хозяйство, обладают как административной, так и экономической самостоятельностью.

В соответствии с Законом РБ от 5 мая 1998 г. Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства РБ, населенный пункт – это компактно заселенная часть территории, место постоянного жительства граждан, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности жилые и иные здания и сооружения, собственное наименование и установленные территориальные пределы.

По этому же закону населенные пункты относятся к определенным категориям согласно следующим критериям: численности проживающего населения; уровня промышленного развития и специализации производственной и социально-культурной инфраструктуры; государственных функций, осуществляемых на соответствующей территории.

Среди городов в Республике Беларусь устанавливаются три категории: город Минск – столица; города областного подчинения; города районного подчинения.

Столичный статус г. Минска определяется законом от 12 июля 2000 г. О статусе столицы Республики Беларусь – г. Минска. Статус столицы Республики Беларусь – это правовое положение г. Минска, обуславливающее особенности местного управления и самоуправления, необходимость обеспечения функционирования высших органов власти, международных и других организаций, создание объектов инфраструктуры международного значения и т. д. Минск имеет свой Устав, в котором определен порядок местного управления и самоуправления, особенности градостроительного устройства, иные вопросы, касающиеся осуществления городом Минском функций столицы РБ.

К городам областного подчинения отнесены населенные пункты с численностью населения не менее 50 тыс. человек, являющиеся административными и крупными экономическими и культурными центрами с развитой производственной и социальной инфраструктурой. В отдельных случаях к их числу могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 50 тыс. человек, являющиеся административными и экономическими центрами, имеющими важное промышленное или историческое значение, перспективы дальнейшего развития и роста численности населения.

Города районного подчинения – населенные пункты с численностью населения свыше 6 тыс. человек, имеющие промышленные предприятия, сеть учреждений социально-культурного и бытового назначения, с перспективами дальнейшего развития и роста численности населения.

Кроме городов выделяются еще две категории населенных пунктов: поселки городского типа и сельские населенные пункты. К поселкам городского типа относятся:

- городские поселки – населенные пункты с численностью населения свыше 2 тыс. человек, имеющие промышленные и коммунальные предприятия, социально-культурные учреждения, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- рабочие поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 500 человек, расположенные при промышленных предприятиях, электростанциях, стройках, железнодорожных станциях и других объектах;
- курортные поселки – населенные пункты с численностью населения не менее 2 тыс. человек, на территории которых расположены санатории, дома отдыха, пансионаты, другие оздоровительные учреждения, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, культурно-просветительные учреждения.

Все остальные населенные пункты (деревни, села и другие) относятся к категории сельских населенных пунктов. Большинство населения сельских населенных пунктов участвует в сельскохозяйственном производстве.

10.2. Правовое регулирование использования земель населенных пунктов

Общее управление землями населенных пунктов осуществляется сельскими, поселковыми, районными исполнительными и распорядительными органами, а также исполнительными и распорядительными органами городов областного подчинения и г. Минска.

Территориальное управление населенными пунктами осуществляют органы архитектуры и градостроительства, которые координируют свою деятельность с исполнительными и распорядительными органами соответствующего уровня.

Согласно Закону РБ от 5 июля 2004 г. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РБ, обязательным основанием для любой хозяйственной деятельности на территории населенных пунктов является градостроительный проект. Он представляет собой систему взаимоувязанных документов, разработанных в соответствии с нормативной документацией и на основе данных Государственного кадастра. Основные типы градостроительных проектов:

- схемы комплексной территориальной организации РБ и ее административно-территориальных образований;
- генеральные планы территорий сельских Советов;
- генеральные планы городов;
- проекты детальной планировки.

Градостроительный проект является юридическим документом, определяющим качество среды обитания, характер застройки и уровень благоустройства территории, сохранность историко-культурного наследия и природного окружения. Внесение изменений в утвержденный градостроительный проект допускается только по согласованию с органом, утвердившим проект. Состав, порядок разработки и согласования градостроительного проекта устанавливаются республиканским органом государственного управления архитектурной и градостроительной деятельностью. Порядок его утверждения и проведения государственной экспертизы определяется Советом Министров РБ. Сведения об утвержденных градостроительных проектах содержатся в Регистре градостроительных и инвестиционных проектов, который ведется в составе Государственного градостроительного кадастра.

Правовой режим земель городов и сельских поселений имеет некоторые различия. Это обусловлено тем, что в городах использование земель связано преимущественно с предпринимательством, промышленным производством, коллективной застройкой. А на землях сельских населенных пунктов широко производится сельскохозяйственная продукция.

К землям **городов** относятся все земли в пределах городской черты. Городская черта – внешняя граница города, отделяющая земли города от других категорий земель. Ст. 106 Кодекса о земле гласит, что городская (поселковая) черта устанавливается и изменяется в соответствии с законодательством РБ.

Земли населенных пунктов, граничащие с землями городов, могут быть переданы в состав земель городов. Если город выделил гражданам для жилищного строительства земельные участки, не имеющие границ с городом, они после застройки включаются в состав земель смежных населенных пунктов. Если рядом нет населенного пункта, то застроенные участки образуют новый населенный пункт (ст. 105 Кодекса о земле).

Включение земель в черту города или поселка не влечет прекращения права собственности, пользования или владения ими и не является основанием для изменения размеров участков. Изъятие таких земель производится в порядке, установленном ст.ст. 39–41 Кодекса о земле.

На территории населенных пунктов очень разнообразен состав субъектов права на землю. Земельные участки в городах предоставляются в пользо-

вание, пожизненное наследуемое владение, аренду, передаются в частную собственность граждан, юридических лиц РБ. Граждане могут быть как индивидуальными участниками земельных отношений, так и в составе разнообразных кооперативов (жилищных, дачных, гаражных и иных). Временно незастроенные участки могут быть переданы в аренду или временное пользование.

В населенных пунктах существуют некоторые ограничения по передаче земель в частную собственность. В соответствии со ст. 38 Кодекса о земле, не могут передаваться в частную собственность: земли общего пользования (площади, улицы, лесопарки, скверы и т. п.), в том числе сенокосы и пастбища, используемые для общих нужд; земельные участки, для которых градостроительным проектом предусмотрено иное целевое использование; земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых.

Собственники, пользователи, арендаторы земель в городах имеют ряд дополнительных обязанностей. Они должны проводить необходимые работы по благоустройству и озеленению, сохранению зеленых насаждений, а также поддерживать закрепленную за ними территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

Объектами земельных отношений в городах являются земельные участки (или их части), в том числе и земельные сервитуты. Все земли городов находятся в ведении городских исполнительных и распорядительных органов, и их использование осуществляется на основании генеральных планов городов и планов землеустройства территории.

Внутреннее разделение земель населенных пунктов на виды осуществляется на основании ст. 102 Кодекса о земле. В состав земель населенных пунктов входят следующие земли: 1) застройки; 2) общего пользования; 3) сельскохозяйственного назначения; 4) занятые лесами; 5) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

Земли городской застройки состоят из земель, занятых жилыми, культурно-бытовыми, промышленными, административными строениями и сооружениями. Они подразделяются на 1) земли застроенных участков под строениями и сооружениями; 2) незастроенные земли, подлежащие застройке, в том числе под разрушенными строениями. Эти земли выделяются предприятиям, учреждениям и организациям для строительства и эксплуатации промышленных, жилых, культурно-бытовых и других строений и сооружений, а также гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Размеры участков, предоставляемых для застройки, и условия пользования ими определяются установленными нормами и градостроительной документацией (ст. 110 Кодекса о земле). Использование земель под застройку возможно только с разрешения органов архитектуры и градостроительства. Земельные участки под промышленную застройку предоставляются следующим юридическим лицам: государственным промышленным предприятиям, частным, совместным предприятиям, международным и другим организациям.

Широко распространено право временного пользования землями городской застройки арендаторов строений, сдаваемых по договорам долгосрочной и краткосрочной аренды. Предприятия и фирмы могут арендовать строения или их части как у местных исполнительных органов, так и у промышленных предприятий, организаций. При заключении договора аренды может быть оговорено право пользования частью участка, право на застройку такого участка и другие права. Участки городской застройки могут сдаваться в аренду для временного использования под склады, стоянки автотранспорта, торговые объекты. После окончания договора эти участки должны быть возвращены в первоначальное состояние, а временно возведенные строения и сооружения снесены.

Назначение земель городской застройки – строительство и дальнейшая эксплуатация построенных строений и сооружений. В юридической литературе подчеркивается подчиненная роль участка городской застройки по отношению к строению, которое на нем возведено. При переходе права собственности на строение автоматически вместе с ним переходит и право на земельный участок, обслуживающий данное строение.

Земли общего пользования предназначены для размещения необходимых городу сооружений и устройств, мест массового отдыха населения и иных общедоступных сооружений. К ним относятся земли, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, проезды, дороги, набережные), предназначенные для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, лесопарки, бульвары, скверы, городские пляжи), коммунально-бытовых нужд (кладбища, полигоны отходов) и иные земли.

Такие земли, как правило, не предоставляются во владение или пользование отдельных лиц, а находятся в общем свободном пользовании горожан. Часть их может быть в пользовании специализированных предприятий.

На землях общего пользования разрешается возведение капитальных строений и сооружений в соответствии с целевым назначением этих земель, а также временных строений и сооружений облегченного типа (па-

латки, киоски и т. п.) без ущерба для целевого назначения таких земель. К землям общего пользования в городах относятся и рынки. Они самостоятельно решают вопросы содержания территории, сдают в аренду торговые помещения, следят за благоустройством земель.

К землям *сельскохозяйственного назначения* в городах относятся земли, предоставленные колхозам, совхозам, другим юридическим лицам для ведения товарного и подсобного сельского хозяйства, а также гражданам для огородничества, выпаса скота и сенокошения.

Размещение на землях сельскохозяйственных предприятий жилых, культурно-бытовых, производственных построек и сооружений производится по согласованию с городскими исполнительными органами.

К землям сельскохозяйственного назначения на территории города относят также торфяные болота, месторождения общераспространенных полезных ископаемых (песка, гальки и др.), а также городские водоемы. Разработка полезных ископаемых, расположенных на городских землях, регулируется Кодексом о недрах, другими законодательными актами. Городские водоемы и водотоки (реки, озера) могут использоваться как пути сообщения, источники водоснабжения, места массового отдыха, могут быть переданы в пользование отдельным организациям (для спортивных, рыбохозяйственных и других целей).

Земли, занятые *городскими лесами*, улучшают состояние окружающей среды, способствуют организации отдыха, удовлетворяют культурно-эстетические потребности населения, защищают территорию от водной и ветровой эрозии (ст. 114 Кодекса о земле). Правовой режим городских лесов установлен лесным законодательством, которое относит их к санитарно-гигиеническим и оздоровительным лесам 1 группы (ст. 64 Лесного кодекса). Порядок пользования землями, занятыми лесами, устанавливается городскими исполнительными и распорядительными органами.

К землям *промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения* в городах относятся земли, предоставленные юридическим и физическим лицам для осуществления возложенных на них задач. Правовой режим таких земель устанавливается по аналогии с режимом земель соответствующей категории.

Деление земель городов на виды не совпадает с их функционально-территориальным зонированием. В каждой из территориальных зон могут быть участки, относящиеся к разным видам земель. Такое несовпадение земельно-правовой и градостроительной классификаций обусловлено различием задач, стоящих перед разработчиками. Земельно-правовая классификация отражает различия в правовом режиме городских земель,

а территориальное зонирование – направления градостроительной деятельности.

Согласно Закону РБ от 5 июля 2004 г. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в РБ, в городах могут устанавливаться следующие функциональные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, зоны особого регламента, зоны специального назначения, иные территориальные зоны, определенные законодательством.

Регламентом, установленным для каждого типа функциональной зоны, должно соответствовать не менее 60 % участков и зданий в ее пределах. Остальные объекты являются потенциально несоответствующими требованиям, установленным для этой зоны, и для них существует ряд ограничений.

Так, в пределах жилой зоны допускается размещение отдельно стоящих объектов социального и культового назначения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха и др.). При реконструкции жилых территорий необходимо отдельно рассматривать примагистральные участки, на которых наблюдается превышение допустимых уровней загрязнения воздуха выбросами транспортных средств.

В санитарно-защитной зоне промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, здравоохранения, отдыха, объектов сельскохозяйственного назначения. В условиях реконструкции предприятия, если планировочные и технологические меры не могут обеспечить уровень вредных выбросов в воздух не выше допустимого, необходимо предусматривать ликвидацию или вынос предприятия за пределы поселения или функциональной зоны.

На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения (СНБ Градостроительство).

Согласно Градостроительной доктрине РБ (2004) в функциональном зонировании городов Беларуси происходят следующие изменения:

- увеличение доли интегрированных зон с расширением функций;
- уплотнение застройки промышленных зон с целью повышения эффективности их использования;
- в жилых зонах увеличение доли застройки малой этажности;

- расширение площади транспортных функциональных зон за счет расширения и строительства новых магистралей, автостоянок, защитных придорожных полос.

Режим и структура городских земель распространяется на земли поселков городского типа. Земли поселков городского типа находятся в ведении поселковых исполнительных и распорядительных органов.

К землям **сельских населенных пунктов** относятся все земли, находящиеся в пределах границ сельского населенного пункта. Границы земель сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются районными исполнительными органами в случаях: отсутствия границы, изменения генерального плана, предоставления дополнительной земельной площади.

Земли сельских населенных пунктов часто выступают производственными центрами и центрами социальной инфраструктуры сельскохозяйственных предприятий. Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду по решению сельского исполнительного и распорядительного органа. Они используются под *застройку* жилыми, культурно-бытовыми, производственными и иными зданиями и сооружениями, а также для ведения *личных подсобных хозяйств*, огородничества и других целей в соответствии с плановой документацией.

Правовой режим земель сельских населенных пунктов определяют некоторые особенности. Так, на землях сельских населенных пунктов в тех или иных формах ведется сельскохозяйственное производство, поскольку значительная часть этих земель предоставляется гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса скота. Для обеспечения условий компактной застройки участки для граждан выделяются как при доме, так и за пределами жилой зоны населенного пункта (например, в поле севооборота сельскохозяйственного предприятия). Изъятие земли для государственных нужд производится с обязательным возмещением пользователям убытков в полном объеме.

Развитие сельских населенных пунктов осуществляется за счет уплотнения существующей застройки и использования свободных земель в пределах границ сельского населенного пункта. При проектировании производственных зданий и сооружений должны учитываться экологические требования, а также интересы сельского населения.

10.3. Правовой режим земель пригородной и зеленой зон городов

Пригородной зоной называют территорию, которая окружает город. К землям пригородной зоны относятся земли за пределами городской черты, служащие резервом для расширения территории города, местом размещения и строительства необходимых сооружений, связанных с благоустройством и функционированием городского хозяйства (ст.ст. 117 Кодекса о земле).

Правовой режим земель пригородной зоны достаточно сложен, так как они относятся к различным категориям. Расширение территории города за счет его пригородной зоны производится в процессе градостроительной деятельности. Градостроительное законодательство предусматривает разработку проектов развития пригородных зон, которые дополняют генеральные планы городов (ст. 43 Закона об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности). Проект планировки пригородной зоны подлежит согласованию со специально уполномоченным органом по земельным ресурсам и местным исполнительным органом. Любая застройка земель пригородной зоны осуществляется на основе предварительного согласования с городским органом архитектуры и строительства. Управление землями, входящими в территорию города и пригородной зоны осуществляют соответствующие исполнительные и распорядительные органы.

Землями **зеленой зоны** называются земли пригородной зоны, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции, и являющиеся местом отдыха населения. Они подлежат особой охране, на них не допускается возведение строений и сооружений, не совместимых с защитными, санитарно-гигиеническими, оздоровительными функциями и целями организации отдыха населения. Организация зеленых зон является одним из обязательных требований в области охраны окружающей среды при строительстве и реконструкции населенных пунктов (ст. 43 Закона об охране окружающей среды). Размеры зеленых зон определяются при разработке схем землеустройства административных районов, генеральных планов городов, проектов детальной планировки.

Лесное хозяйство на землях зеленых зон ведется государственными органами лесного хозяйства по соглашению с городскими и районными исполнительными органами. Решением местных исполнительных и распорядительных органов курортные леса и лесопарковые части зеленых зон могут закрепляться за лесохозяйственными и другими организациями, в том числе садоводческими товариществами, для поддержания в них надлежащего санитарного состояния (ст. 64 Лесного кодекса).

11. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

11.1. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

Согласно ст. 119 Кодекса о земле, к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения отнесены земли, предоставленные юридическим и физическим лицам для осуществления возложенных на них задач. Правовой режим указанных земель характеризуется специальной целью их использования.

Объединение этих разнообразных по составу и правовому режиму земель в единую категорию было произведено в «Общих началах землепользования и землеустройства СССР» в 1928 г., где они именовались землями *специального* назначения. Позднее в советском законодательстве они были названы землями *несельскохозяйственного* назначения.

Круг охвата земель, относящихся к этой категории, не постоянен. С одной стороны, он расширяется и может быть дополнен в связи с развитием новых сфер хозяйственной деятельности. Например, в перспективе может быть выделена группа земель радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения (выделена в России). В то же время из состава земель данной категории исключены земли курортов и заповедников, которые были в ней ранее. Как самостоятельные группы, они вошли в состав земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

С экономической точки зрения, рассматриваемые земли используются как территориальный базис для размещения несельскохозяйственных объектов, принадлежащих юридическим и физическим лицам. Поэтому целью предоставления земель данной категории можно считать создание объектов недвижимости и их эксплуатацию (Крассов О. И., 2002).

Но не только экономические цели учитываются при формировании этой категории земель. Обособленные виды деятельности, для осуществления которых выделяются земли данной категории, определяются специальным законодательством. Земельное законодательство только следует уже сложившейся структуре хозяйственной и иной деятельности (Шингель, 2006). Так, Закон РБ «Об основах транспортной деятельности» от 5 мая 1998 г. выделяет территории транспортной деятельности (земельные и водные участки, зоны воздушного пространства), в пределах которых производители транспортных работ и услуг осуществляют транспортную

деятельность. Закон РБ от 5 октября 1994 г. «О связи» называет земли связи, которые используются юридическими лицами, осуществляющими свою деятельность в области связи. Закон «Об обороне» предполагает выделение специальных земель для размещения и содержания стационарных военных объектов и объектов оборонного сектора экономики.

К данной категории относятся земли, которые уже предоставлены субъектам хозяйствования для выполнения соответствующих задач. Земель, предназначенных для использования в составе этой категории, законодательство не выделяет, хотя и допускает их резервирование в некоторых случаях. Так, Закон «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности» предусматривает возможность резервирования земельных участков для перспективного строительства или реконструкции автомобильных дорог.

11.2. Правовое регулирование использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

Субъектами прав на данные земли являются, в основном, юридические лица разных форм собственности. Граждане тоже могут быть субъектами пользования землей данной категории, но лишь в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности или в связи с вторичным (служебным) землепользованием.

Правовые формы использования земель этой категории содержат определенные ограничения. Так, к ним не может быть применимо право пожизненного наследуемого владения землей. Право частной собственности на землю ограничено для некоторых видов земель (например, обороны). Правом постоянного пользования обладают субъекты, деятельность которых имеет постоянный, длительный характер. Право временного пользования дается субъектам для строительства линейных сооружений и других объектов, не требующих длительного занятия земельного участка. Право аренды земельных участков, которые находятся в собственности государства, может становиться предметом аукционов. Право временного занятия земельных участков используется для осуществления геологосъемочных, поисковых, геодезических и других изыскательских работ.

Управление землями данной категории находится, в большей степени, в ведении соответствующих предприятий и организаций. На них возложено осуществление внутрихозяйственного устройства. Органы управления ведут учет земель, их перераспределение, использование, согласовывают

ведомственные интересы предприятий с местными исполнительными и распорядительными органами.

Земли рассматриваемой категории выделяются субъектам исходя из принципа предоставления участков в минимально необходимых размерах. Согласно ст. 119 Кодекса о земле, размеры участков определяются в соответствии с утвержденными государственными нормами. Нормы отвода утверждаются для объектов, которые имеют типовые технические характеристики. Так, например, нормируется размер полосы отвода железной дороги общего пользования (Закон «О железнодорожном транспорте»). При отсутствии типовых норм отвода основанием для определения размера земельного участка служит утвержденная в установленном порядке проектная документация на строительство объекта.

При предоставлении земельных участков предусмотрен ряд требований, направленных на их рациональное использование. Среди таких требований – обязательное предварительное согласование места размещения объекта; экологическая экспертиза строящегося объекта; отвод земельных участков по частям, с учетом очередности их освоения по мере строительства объекта. Кроме этого, земельное законодательство содержит ограничения по изъятию земель других категорий для несельскохозяйственного использования. В соответствии со ст. 29 Кодекса о земле, для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, линий электропередачи, связи, магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли несельскохозяйственного назначения или непригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные земли худшего качества. Предоставление для указанных целей земельных участков из земель лесного фонда производится преимущественно за счет не покрытых лесом площадей или площадей, занятых кустарниками и малоценными насаждениями. Существуют ограничения по размещению таких объектов на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Большинство правовых актов, регулирующих деятельность субъектов хозяйствования на землях данной категории, являются ведомственными. В них, а также в Законе Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» оговорены дополнительные обязанности субъектов по охране окружающей среды: озеленение территорий санитарно-защитных зон, предупреждение загрязнения среды, аварий и других экологически неблагоприятных ситуаций, возникающих в процессе хозяйственной деятельности и другие, специальные, обязанности. Так, землевладельцы,

землепользователи и собственники участков, осуществляющие все виды строительства, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых, выполняющие изыскательские работы, связанные с нарушением почвенного покрова, обязаны проводить рекультивацию земель в порядке, установленном «Положением о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ» от 25 апреля 1997 г. Землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводящие другие работы, оказывающие отрицательное воздействие на земли, расположенные за пределами предоставленных им земельных участков, обязаны предусматривать и осуществлять мероприятия по предотвращению указанного отрицательного воздействия (ст. 67 Кодекса о земле). При невозможности полностью устранить отрицательные последствия своей деятельности, владельцы несельскохозяйственных объектов возмещают правомерные и неправомерные убытки, причиненные другим землевладельцам, землепользователям и собственникам земли, а также потери государству, вызванные уменьшением количества продуктивных земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения.

Важным признаком земель данной категории являются ограничения правового режима, устанавливаемые на смежных земельных участках. В связи с различного рода воздействием, которое оказывают несельскохозяйственные объекты на окружающую среду, с одной стороны, и необходимостью охраны, защиты таких объектов, с другой, для правового режима земель промышленности, транспорта, связи, энергетики и обороны характерно создание на смежных с ними землях специальных (охранных, санитарных, защитных и других) зон с особыми условиями землепользования. Земельные участки, попадающие в пределы таких зон, у землевладельцев, землепользователей и собственников, как правило, не изымаются, но на них вводится режим ограничения или полного запрещения отдельных видов деятельности. Собственники, землевладельцы и землепользователи, на землях которых устанавливаются зоны с особыми условиями землепользования, имеют право на возмещение убытков, связанных с ограничением их прав, включая упущенную выгоду.

Если в составе земель промышленности и иного назначения есть участки, пригодные для использования в сельскохозяйственных целях, они могут быть отведены во *временное* пользование гражданам и сельскохозяйственным предприятиям и организациям. В соответствующем реше-

нии предусматриваются сроки предоставления земельного участка, его размеры, а также условия использования и возврата земель. Граждане могут быть субъектами права временного пользования в случаях получения участка для огородничества, сенокошения и выпаса скота, для служебного землепользования (ст.ст. 83, 84 Кодекса о земле).

Земли **промышленности** предназначены для размещения зданий, коммуникаций, подъездных путей и других объектов промышленных предприятий. Размер участка для промышленного предприятия устанавливается индивидуально в каждом отдельном случае. Промышленные предприятия могут сдавать часть своего участка другим организациям. С прекращением деятельности предприятия прекращаются его права на земли промышленности.

Земельное законодательство устанавливает экологические требования к землям промышленности. Так, в нем содержатся запреты на отвод ряда земель для промышленных целей. Не допускается размещение промышленных объектов на площадях залегания полезных ископаемых; в первом поясе зоны санитарной охраны водных источников и курортов; в зеленой зоне городов; на участках, загрязненных радионуклидами. Запрещается ввод в эксплуатацию промышленных объектов, до завершения всех запланированных работ по охране окружающей среды (ст. 29 Закона об охране окружающей среды). При этом строительные организации обязаны снимать и хранить плодородный слой земли и осуществлять рекультивацию нарушенных земель.

Предприятие должно принимать меры по охране воздуха, почвы, водоемов от загрязнения выбросами, сточными водами и отходами производства. С 1990 г. каждое промышленное предприятие ведет экологический паспорт. В нем отражены как сведения о самом производстве, выпускаемой продукции, так и данные использования земель, характеристика полигонов для захоронения отходов производства.

Негативное воздействие объектов промышленности на окружающую среду требует установления на смежных земельных участках *санитарно-защитных зон*. Эти земельные участки у собственников, владельцев и пользователей не изымаются. Границы зоны на местности устанавливаются специальными ограничительными знаками.

Земли **транспорта** находятся в управлении соответствующих транспортных ведомств. Земельные участки предоставляются предприятиям транспорта в постоянное пользование, а также для временных целей на условиях аренды.

Порядок использования земель *железнодорожного* транспорта общего пользования определяется Законом «О железнодорожном транспорте» с учетом требований земельного законодательства Республики Беларусь.

В полосу отвода железнодорожных дорог входят земли, занимаемые земляным полотном, линейно-путевыми зданиями, защитными лесонасаждениями и другими путевыми устройствами. Ширина полосы отвода устанавливается в зависимости от категории железных дорог в размере от 23 до 28 м. Ширина колеи дороги может быть 1524 мм и 750 мм (узкоколейная железная дорога). Кроме полосы отвода, железнодорожному транспорту предоставляются земли, не прилегающие непосредственно к пути, но необходимые для эксплуатации железных дорог, под карьеры, водозаборные сооружения, питомники, насосные станции, другие сооружения, определенные проектами.

В целях обеспечения безопасной эксплуатации железнодорожных линий, расположенных на землях, подверженных оползням, обвалам, размывам и другим опасным воздействиям природного характера, устанавливаются *охранные зоны*. К таким зонам относятся: участки земли, необходимые для обеспечения сохранности и устойчивости железнодорожных сооружений; прилегающие к железным дорогам полосы леса шириной по 500 м в каждую сторону, в пределах которых не допускаются рубки, кроме рубок ухода и санитарных; площади леса, где вырубка его может отразиться на устойчивости косогоров и привести к образованию оползней; участки земель, необходимые для развития железной дороги, и некоторые другие. В пределах зон с особыми условиями землепользования не должна допускаться без согласования с органами управления железной дороги постройка капитальных зданий, разведение многолетних культур, разработка карьеров, сооружение линий связи и т. д.

Землями *автомобильного транспорта* признаются земельные участки, занятые автомобильными дорогами, непосредственно примыкающими к ним строениями и сооружениями, площадками для стоянки и мойки подвижного состава, защитными лесонасаждениями и другими объектами по обслуживанию дорожного хозяйства (Закон «Об автомобильных дорогах...», 1994 г.». Автомобильные дороги подразделяются на дороги общего и ведомственного назначения.

Размеры полосы отвода определяются на основании проектной документации автомобильной дороги общего назначения с учетом ее категории (от 13 до 32 м от оси дороги), но не должны составлять менее двух метров с каждой стороны автомобильной дороги от подошвы насыпи или внешней бровки выемки (кювета). В пределах полосы отвода без разрешения владельцев автомобильных дорог запрещаются прокладка комму-

никаций, размещение сооружений для контроля за дорожным движением и иных объектов.

Придорожные полосы, или контролируемые зоны, предназначаются для обеспечения сохранности и ремонта автомобильных дорог общего пользования. Они включают в себя земельные участки шириной до 100 м в обе стороны от оси автомобильной дороги, в населенных пунктах – земельные участки до границы существующей застройки. Строительство зданий и иная деятельность в пределах придорожных полос осуществляются по согласованию с владельцами автомобильных дорог, а в местах пересечения республиканских и местных автомобильных дорог – с владельцами республиканских автомобильных дорог.

Предприятия автотранспорта вправе использовать придорожные земельные участки, вести вырубки деревьев и кустарников в целях улучшения видимости дороги. Дорожные органы обязаны письменно уведомлять тех субъектов, на чьих землях устанавливаются зоны, о характере и продолжительности особых условий пользования землей в этих зонах. Пользователи земельных участков, находящихся в контролируемой зоне автомобильных дорог, обязаны: содержать в исправном состоянии выезды со своих участков на дороги общего пользования, содержать в надлежащем состоянии территорию земельных участков, разрешать установку временных устройств для охраны дорог от снежных заносов.

К землям *воздушного* транспорта относятся участки, занятые аэропортами и аэродромами, а также территории авиаремонтных заводов, другие объекты системы организации воздушного движения.

Аэропорт включает в себя комплекс сооружений, предназначенных для обслуживания воздушных перевозок, – аэродром, аэровокзал и другие наземные сооружения. По своему назначению аэропорты подразделяются на внутренние и международные. Выделяются аэродромы государственной авиации и гражданские, а также аэродромы совместного использования.

Местность вокруг аэродрома, над которой осуществляется маневрирование воздушных судов (*приаэродромная территория*), имеет особый режим. Она включает в себя прилегающую к аэродрому *зону контроля и учета объектов и препятствий*, а также *зону экологической безопасности*. Их размеры устанавливаются авиационными правилами.

Проектирование и строительство населенных пунктов, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны осуществляться по согласованию с собственником аэродрома. При этом соблюдаются требования безопасности полетов воздушных судов и учиты-

ваются возможные негативные воздействия оборудования аэродрома, полетов воздушных судов на здоровье людей, окружающую среду и деятельность юридических лиц.

Размещение на приаэродромной территории, а также в зоне действия радиотехнических средств, обеспечивающих полеты, зданий, сооружений, линий связи и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнических средств, должно быть согласовано с собственниками аэродрома и радиотехнических средств.

Юридические и физические лица, нарушившие нормы строительства объектов на приаэродромной территории, а также требования безопасности полетов воздушных судов, обязаны по требованию собственника аэродрома (аэропорта) или уполномоченного им лица прекратить строительство или иную деятельность на этой территории и произвести в установленный срок устранение допущенных нарушений.

Землями *трубопроводного* транспорта являются земельные участки, занятые наземными и надземными магистральными трубопроводами и их сооружениями, а также наземными сооружениями подземных магистральных трубопроводов. Земли трубопроводного транспорта состоят из *полосы отвода* и непосредственно примыкающих к ним земель, обслуживающих трубопроводный транспорт.

Правила охраны магистральных трубопроводов (1998 г.) относят трубопроводы к производственным объектам повышенного риска. Трассы трубопроводов должны быть обустроены, обозначены информационно-опознавательными знаками. С целью обеспечения нормальных условий эксплуатации вдоль трассы трубопроводов устанавливаются *охранные зоны* – в виде участков земли, ограниченных условными линиями в 50–100 м от оси трубопровода с каждой стороны. Охранные зоны устанавливаются и вокруг емкостей для хранения конденсата, вокруг технологических установок подготовки продукции и других объектов. Любые работы, производимые в охранных зонах трубопроводов, выполняются в соответствии с Инструкцией по производству работ в охранных зонах магистральных трубопроводов, которая утверждена постановлением Проматомнадзора от 29 мая 1998 г. № 6. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся с предварительным уведомлением предприятий трубопроводного транспорта.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, обычно не изымаются у землепользователей. Однако, согласно Положению об изъятии и предоставлении земельных участков (утвержденному Указом Президента РБ № 667, 2008 г.), для строительства и обслуживания газо-

проводов и нефтепроводов земельные участки в границах охранных зон этих сооружений предоставляются юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям в постоянное пользование либо аренду, в том числе из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания. Не требуется изъятие участков из земель других категорий для строительства (реконструкции, капитального ремонта) газопроводов, нефтепроводов, других линейных сооружений, если работы ведутся в границах охранных зон этих сооружений в срок до полутора лет без вырубki древесно-кустарниковой растительности.

Землями *внутреннего водного* транспорта признаются участки, занятые речными портами, пристанями, иными объектами, обслуживающими этот транспорт.

Органы речного транспорта, кроме права пользования закрепленными за ними землями, имеют специальные права в отношении *береговой полосы* судоходных рек, каналов, озер. Эти земли не передаются в пользование органов транспорта, а остаются в прежнем владении или пользовании. Органам речного транспорта предоставлено право использовать эти участки для бечевой тяги судов и плотов, причаливания и ремонта судов, временного складирования грузов, возведения охранных сооружений, поддержания судоходства. Пользование береговой полосой для нужд рыболовства в тех местах, где она используется для нужд судоходства, допускается по согласованию с органами, управляющими внутренним водным транспортом.

Землями *связи и энергетики* именуется земельные участки, предоставленные в пользование и аренду предприятиям связи и энергетики для выполнения возложенных на них задач. Наряду с Кодексом о земле, правовой режим этих земель регулирует специальное законодательство. Линии связи и электропередач проходят через все категории земель, однако наиболее часто – вдоль автомобильных и железных дорог. Субъектами права землепользования выступают предприятия, эксплуатирующие линии связи и электросети. На условиях постоянного пользования предоставляются земельные участки для опор воздушных линий связи и линий электропередач, мачт и башен радиорелейных линий связи; наземных сооружений. Во временное пользование выделяются земельные участки по всей трассе для монтажа и установки опор воздушных линий и подвески проводов и для других целей.

Постановлением Правительства РБ от 16. 04. 1996 г. № 262 утверждены Правила охраны линий, сооружений связи и радиофикации в РБ. Для

предупреждения повреждений линий связи и радиофикации устанавливаются *охранные зоны*:

- для подземных кабельных и воздушных линий связи – участки земли вдоль этих линий, определяемые параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля или от крайних проводов внутренних линий на 2 м с каждой стороны;
- для подводных кабелей связи – участки водного пространства, отстоящие от трассы кабеля на 100 м с каждой стороны;
- для усилительных пунктов на кабельных линиях связи – участки земли, в радиусе 3 м от усилительных пунктов.

Для высоковольтных электрических сетей устанавливаются охранные зоны шириной от 10 до 55 м в обе стороны от проводов.

Для охраны линий связи создаются *просеки* в лесных массивах и зеленых насаждениях: для подземных кабельных линий связи – шириной 4 м (по 2 м с каждой стороны трассы), и для воздушных линий связи и радиофикации – не менее расстояния между крайними проводами плюс по 3 м с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев.

В пределах *охранных зон* и *просек* без письменного согласия эксплуатационных предприятий запрещается осуществлять строительно-монтажные и взрывные работы, земляные работы на глубине более 0,3 м, производить посадку деревьев, жечь костры, устраивать стрельбища, сооружать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и другой техники и ряд других действий.

Землями **для нужд обороны** являются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, пограничных, внутренних и железнодорожных войск (ст. 120 Кодекса о земле).

Земли обороны отличает строго целевой характер использования. Военские подразделения сами устанавливают внутреннюю структуру земель, регламентируют их использование. Контроль над использованием и охраной земель осуществляют местные исполнительные и распорядительные органы.

Земли, предоставленные для нужд обороны, разнообразны по видам. Среди них – участки, занятые лесом, сельскохозяйственные земли, которые используются для создания подсобных хозяйств и др. Для нужд обороны земли предоставляются как в постоянное, так и во временное пользование. Для проведения учений, передислокации воинских частей *временно* используются земельные участки, которые не изымаются у земле-владельцев и землепользователей. После окончания использования дан-

ных земель воинские формирования обязаны привести их в состояние, пригодное для использования по назначению, и возместить убытки землевладельцам и землепользователям. В свою очередь, воинские части вправе предоставлять во временное пользование колхозам, совхозам, крестьянским (фермерским) хозяйствам земли полигонов, аэродромов, другие участки для сенокосения, выпаса скота и посевов сельскохозяйственных культур, для лесохозяйственных целей. Однако, земли обороны запрещено передавать в пользование гражданам, даже военнослужащим. На землях обороны и на смежных с ними участках могут быть установлены *особые, запретные*, зоны, закрытые для посещения. В целях обеспечения на Государственной границе надлежащего порядка Советом Министров Республики Беларусь устанавливаются пограничная зона и пограничная полоса.

Пограничная зона устанавливается, как правило, в пределах прилегающей к Государственной границе территории района, города, поселка, сельсовета. В состав пограничной зоны (там, где она устанавливается) включаются также принадлежащая Республике Беларусь часть вод пограничных рек, озер и иных водных объектов и расположенные в этих водах острова.

Пограничная полоса – полоса местности, непосредственно прилегающая к Государственной границе на ее сухопутных участках или вдоль берегов пограничных рек, озер и иных водных объектов. В пограничную полосу не включаются населенные пункты и места массового отдыха местного населения (ст. 19 Закона о Государственной границе РБ).

11.3. Порядок использования земель при проведении изыскательских работ и пользовании недрами

В отдельных случаях законодательство допускает использование земель для несельскохозяйственных нужд *без изъятия земель* у землевладельцев, землепользователей и собственников участков.

Так, не производится изъятие *при проведении изыскательских работ*, которые могут охватывать значительные территории в течение небольшого срока. Юридические лица РБ и индивидуальные предприниматели могут проводить такие работы на любых землях на основании разрешения на проведение изыскательских работ, которое выдается на срок не более одного года по согласованию с землепользователями, землевладельцами, собственниками земельных участков (ст. 32 Кодекса о земле). Порядок использования земельных участков *при пользовании недрами* устанавливается, в основном, специальными законодательными актами.

Так, согласно ст. 12 Кодекса РБ «О недрах» недра предоставляются в пользование для геологического изучения, добычи полезных ископаемых, строительства подземных сооружений и др. Недра могут предоставляться в пользование одновременно для геологического изучения (поисков, разведки) и добычи полезных ископаемых. Недра – часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Порядок предоставления участков недр для добычи полезных ископаемых и строительства (эксплуатации) подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, установлен соответствующим «Положением о порядке предоставления участков недр для геологического их изучения, 1999 г.» Пользование недрами может быть постоянным или временным. *Постоянным* признается пользование недрами без заранее установленного срока. Во *временное* пользование недра предоставляются на срок: для строительства и подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, – до 5 лет; для добычи полезных ископаемых – до 20 лет; при совмещении указанных видов пользования, в том числе с геологическим изучением недр, – до 25 лет. При необходимости срок пользования недрами может быть продлен.

Для геологического изучения земельные участки предоставляются без изъятия у землевладельцев, землепользователей и собственников. Пользователями недр могут быть юридические лица независимо от форм собственности и физические лица, в том числе иностранные. Пользователями недр для добычи радиоактивного сырья и захоронения радиоактивных отходов и токсичных веществ могут быть только государственные предприятия.

Пользователи недрами наделены определенным кругом прав и обязанностей, в том числе по отношению к предоставленному земельному участку. Так, они вправе выбирать форму хозяйствования, использовать добытое сырье, если иное не оговорено в лицензии, производить без дополнительного разрешения изучение недр за счет собственных средств в пределах предоставленного горного отвода, а также ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых. Среди обязанностей пользователей недр – выполнять условия пользования, своевременно вносить платежи, обеспечивать безопасное ведение работ, приводить земельный участок в пригодное для дальнейшего использования состояние и возмещать вред землевладельцам, землепользователям и собственникам земель.

12. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДООХРАННОГО, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО, РЕКРЕАЦИОННОГО И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Выделение данных земель в отдельную правовую категорию обусловлено необходимостью сохранения природно-территориальных комплексов, ценных в экологическом, природно-ресурсном и историко-культурном отношении.

Правовому регулированию режима этих земель посвящена глава 25 Кодекса о земле. Основными нормативными актами в области охраны и использования данных земель являются также Лесной кодекс, Водный кодекс, законы «Об особо охраняемых природных территориях и объектах», «Об охране окружающей среды», «О здравоохранении», «Об охране историко-культурного наследия», «О туризме».

Земли, объединенные в рассматриваемую категорию, довольно разнообразны, и законодательство не содержит их общего определения. Тем не менее, для их правового режима характерен ряд общих черт. На этих землях социально-экологические интересы общества имеют приоритет перед экономическими интересами. Земли данной категории исключены из активного хозяйственного использования. На них разрешена только такая деятельность, которая не противоречит их целевому назначению. Особый правовой режим распространяется не только на сами земли данного назначения, но и на смежные территории, где устанавливаются охранные зоны и должны соблюдаться те или иные экологические ограничения.

Вместе с тем правовой режим земель, входящих в данную категорию, существенно различается. Различия в целевом назначении предполагают и различные правовые ограничения в использовании и охране земель и расположенных на них объектов. В Законе «Об охране окружающей среды» выделяется два вида *охраны* территорий: особая и специальная. Природные объекты, имеющие особое природоохранное значение, подвергаются *особой* охране (заповедники, национальные парки, заказники и памятники природы). *Специальной* охране подлежат курортные и водохранные зоны, прибрежные полосы рек и водоемов, зоны санитарной охраны в местах водозабора, леса зеленых зон вокруг городов и иные территории, для которых установлен специальный режим охраны и использования.

12.1. Правовое регулирование использования земель

природоохранного назначения

К землям природоохранного назначения относятся земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, водоохранные полосы (зоны) рек и водоемов (ст. 121 Кодекса о земле). Эта группа земель тоже неоднородна по целевому назначению и особенностям правового режима.

Основу земель природоохранного назначения составляют ***земли особо охраняемых природных территорий и объектов*** (заповедники, национальные парки, заказники, памятники природы). В Законе «Об особо охраняемых природных территориях и объектах» дается определение таких территорий: *особо охраняемые природные территории (далее ООПТ)* – участки земли (включая атмосферный воздух над ними и недра) с уникальными, эталонными или иными ценными природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, историко-культурное, эстетическое и иное значение, изъятые полностью или частично из хозяйственного оборота, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования. Основной целью объявления территорий особо охраняемыми природными территориями является сохранение биологического и ландшафтного разнообразия. Хозяйственная и иная деятельность в границах особо охраняемых природных территорий осуществляется в соответствии с положениями об их деятельности или их охранными документами.

На территории Беларуси, по данным на начало 2007 г., функционировали 1441 ООПТ, занимая по площади около 8 % территории страны, среди которых: 1 заповедник («Березинский государственный биосферный заповедник»), 4 национальных парка («Беловежская пуща», «Припятский», «Браславские озера», «Нарочанский»), 513 заказников республиканского и местного значения и 923 памятника природы республиканского и местного значения (Состояние природной среды Беларуси, 2007).

Государственное планирование развития сети особо охраняемых природных территорий республиканского значения осуществляется, как правило, на основе «Схемы рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения». Схема разрабатывается на основании результатов научно-практических исследований, проводимых Национальной академией наук Беларуси и другими заинтересованными научными и проектными учреждениями, затем утверждается Советом Министров по представлению Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды. Схема должна учитываться при разработке проектов и схем землеустройства, лесоустройства и ме-

лиорации земель, градостроительных проектов и программ социально-экономического развития.

Размещение и реконструкция объектов строительства в границах особо охраняемых природных территорий республиканского значения осуществляются по проектам, согласованным с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерством архитектуры и строительства и другими государственными органами в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Резервирование территорий, которые планируется объявить заповедниками, национальными парками, заказниками и памятниками природы республиканского значения, осуществляется, как правило, в соответствии со Схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения решениями областных исполнительных и распорядительных органов по представлениям Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

Изменение и лишение статуса особо охраняемых природных территорий и объектов осуществляется в исключительных случаях: в связи с выполнением возложенных задач, с их уничтожением или нанесением им непоправимого ущерба. Их изъятие осуществляется только в случаях особой необходимости в установленном порядке.

В составе ООПТ главное место занимают *заповедники*. Понятие «заповедник» рассматривается в двух значениях: во-первых, как природный комплекс, изъятый из хозяйственного использования с целью сохранения естественных экологических систем, генетического фонда растений и животных, редких или типичных природных ландшафтов, редких, находящихся под угрозой исчезновения растений и животных; во-вторых, как природоохранное научно-исследовательское учреждение. В этом качестве заповедник является юридическим лицом и осуществляет управление переданной ему в постоянное пользование территорией. Заповедник возглавляет директор, назначаемый на должность органом, в ведении которого находится соответствующий заповедник.

В Законе «Об особо охраняемых природных территориях и объектах» (ст. 21) определены основные задачи заповедника как государственного учреждения:

- сохранение природного комплекса, входящего в состав заповедника;
- проведение научных исследований;
- организация мониторинга окружающей среды;
- содействие в подготовке научных кадров в области охраны природы;
- популяризация природоохранных взглядов среди населения.

Решение о создании заповедника принимает Совет Министров по предложению Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды и Национальной Академии наук РБ. Совет Министров утверждает «Положение о заповеднике» и вносит в соответствующие органы предложение об утверждении его границ.

Биосферные заповедники имеют особый статус охраняемых территорий. В соответствии с Международной программой ЮНЕСКО они входят в международную сеть наблюдательных станций за изменением состояния природной среды под воздействием хозяйственной деятельности. Березинский заповедник получил статус биосферного в 1979 г. и был включен в мировую сеть постоянной программы ЮНЕСКО «Человек и биосфера».

Заповедники среди ООПТ обладают наиболее строгой формой природоохранного статуса. Их земли не могут быть использованы для строительства промышленных, сельскохозяйственных и других объектов, не связанных с деятельностью заповедника. На них запрещены изыскательские работы, добыча полезных ископаемых, устройство линий электропередач, охота и рыболовство, проезд и проход посторонних лиц. Земли заповедников полностью изымаются из хозяйственного использования.

Земли охранных зон, выделяемых вокруг заповедников, у собственников и пользователей не изымаются, но в их пределах ограничиваются отдельные виды хозяйственной деятельности.

Территория заповедника с учетом ее природоохранной ценности разделяется на функциональные зоны с соответствующим режимом. Так, в Березинском заповеднике создано 6 зон. В *абсолютно заповедной* зоне (площадью около 35 тыс. га) запрещена всякая хозяйственная деятельность, допускается лишь проведение мероприятий, необходимых для сохранения природного комплекса заповедника. Здесь организованы два научных стационара, где ведутся исследования по программе экологического мониторинга. На территории *буферной* зоны (53 тыс. га) допускается проведение мероприятий по поддержанию природного комплекса: таких как восстановление земель, лесов, санитарные и противопожарные мероприятия, регулирование численности животных. *Экспериментально-хозяйственная* зона (7 тыс. га) предназначена для обеспечения работников заповедника сельскохозяйственной продукцией. В *экскурсионной* зоне расположен музей природы, вольеры для демонстрации диких животных, дом экологического просвещения. Заповедник окружает *охранная* зона шириной от 1 до 2 км. *Гидрологическая* зона шириной 5 км вокруг заповедника способствует поддержанию гидрологического режима территории, сохранению болот.

Составной частью земель природоохранного назначения являются земли *национальных парков*. Национальные парки относятся к комплексным природоохранным, хозяйственным и научно-исследовательским учреждениям. Задачами национального парка являются:

- сохранение эталонных и уникальных природных комплексов и объектов природы;
- организация экологического просвещения и воспитания населения;
- проведение научных исследований;
- разработка научных методов охраны природы и природопользования;
- организация рекреационной деятельности;
- ведение комплексного хозяйства на основе традиционных методов и передовых достижений природопользования.

Учреждение «Национальный парк» является юридическим лицом, его деятельность регулируется «Положением о данном парке». Земли национального парка состоят из земель, предоставленных ему в постоянное пользование, а также земель других землепользователей, землевладельцев и собственников, включенных в состав территории парка. Создание национальных парков, определение его границ осуществляется в порядке, установленном законодательством РБ.

Правовой режим национальных парков сочетает в себе заповедный и рекреационный режимы. Использование земель национального парка осуществляется с учетом зонирования. *Заповедная зона* предназначена для охраны и восстановления наиболее ценных природных комплексов. Ее режим соответствует режиму заповедника. *Зона регулируемого хозяйственного использования* предназначена для сохранения отдельных экосистем. В этой зоне разрешаются: проведение научных исследований и других мероприятий, необходимых для сохранения всей биоты парка; противопожарные мероприятия (уборка ветровала, бурелома и сухостоя), создание противопожарных полос и минерализация квартальных просек, строительство и ремонт дорог противопожарного и туристического назначения; борьба с вредителями и болезнями леса в случае их массового распространения; рубки ухода за лесом и выборочные санитарные рубки; любительское и спортивное рыболовство; охота и промысловый лов рыбы в установленном законодательством порядке и с согласия Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды; осуществление ветеринарно-санитарных, лечебно-профилактических и биотехнических мероприятий в целях сохранения генофонда, а также предупреждения заболеваний диких животных; подкормка копытных (в экстремальных условиях); проведение на ограниченных и специально выделенных участках сенокошения, сбора ягод и грибов, пастьбы скота и

других видов пользования, необходимых для нужд граждан, проживающих в населенных пунктах, расположенных на территории парка. *Рекреационная* зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма. *Хозяйственная* зона служит для ведения хозяйственной и иной деятельности, не противоречащей целям и задачам национального парка.

Первым национальным парком Беларуси стала «Беловежская Пуща». В 1992 г. он включен в список объектов Всемирного природного наследия. Земли *заказников* (за исключением охотничьих) тоже входят в состав земель природоохранного назначения. На их долю приходится более половины общей площади ООПТ. Заказники – это территории, выделенные в установленном порядке с целью сохранения и восстановления одного или нескольких видов природных ресурсов и поддержания общего экологического баланса. Правовой режим заказника – относительно заповедный, поскольку запрет на использование одних видов природных объектов в них сочетается с ограниченным хозяйственным использованием других природных объектов.

В Беларуси могут быть созданы заказники *республиканского* и *местного* значения. Первые организуются решением Совета Министров, вторые – местного органа власти. По срокам функционирования заказники подразделяются на *постоянные* и *временные* (созданные для выполнения отдельных задач). Порядок создания, охраны и учета заказников регулируются специальными Положениями. Земли, иные природные ресурсы, имущество заказников находятся в собственности государства. Однако на часть земель в составе заказников сохраняются права частных собственников и землепользователей. Это земли сельскохозяйственного назначения, земельные участки, предназначенные для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства. Проекты создания заказников обязательно согласовываются с субъектами землепользования.

Задачи заказников зависят от их вида. *Ландшафтные*, или комплексные, заказники создаются для сохранения и восстановления особо ценных природных ландшафтов; *биологические* (ботанические, зоологические) – для сохранения и восстановления ценных, а также редких и исчезающих видов растений и животных; *палеонтологические* – для сохранения отдельных ископаемых объектов и их комплексов; *гидрологические* (болотные, озерные, речные) предназначены для сохранения и восстановления ценных водных объектов и комплексов. Ландшафтные заказники близки по режиму к заповедникам. На землях других заказников может быть разрешена хозяйственная деятельность, не противоречащая установлен-

ному режиму. Среди запрещенных видов деятельности на землях заказников могут быть:

- распашка земель, охота, косьба, выпас скота, сбор ягод, грибов, цветов;
- предоставление участков под застройку;
- мелиоративные работы;
- использование ядохимикатов;
- туризм и другие формы организованного отдыха населения;
- движение транспорта вне дорог и водных путей общего пользования;
- разработка полезных ископаемых.

Вокруг заказника на прилегающей к нему территории может быть создана *охранная зона*, где ограничивается хозяйственная деятельность. Землепользователям, землевладельцам и собственникам может запрещаться проведение работ, оказывающих негативное воздействие на состояние природного комплекса заказника.

Сохранение режима заказников и их земель возложено на местные исполнительные и распорядительные органы, а также на землевладельцев, землепользователей и собственников, на землях которых они созданы. Государственный контроль за использованием и охраной заказников осуществляют в пределах своей компетенции и соответствующие органы Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды РБ.

Функционирование заказников на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению, осуществляется в порядке и на условиях, установленных Законом «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС».

К землям ООПТ отнесены и земли памятников природы. *Памятники природы* – уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, историко-культурном отношении объекты естественного и искусственного происхождения, в отношении которых установлен особый порядок охраны и использования.

На территориях, где находятся памятники природы, запрещается любая деятельность, угрожающая их сохранности. Вместе с тем объявление того или иного природного объекта памятником природы не влечет изъятие земельных участков, на которых они находятся, у землевладельцев, землепользователей и собственников участков.

Землевладельцы, землепользователи и собственники участков, на которых расположены памятники природы, несут полную ответственность за их состояние и охрану. Границы памятников отражаются в землеустроительной документации, а также в Свидетельствах о государственной регистрации участков. Памятники природы обозначаются на местности предупредительными и информационными знаками по периметру их границ.

Режим каждого памятника природы определяется в его паспорте, где содержатся его основные характеристики на момент установления охраны, а также допустимые виды использования территории, сведения о контролирующем органе. Памятники природы по объекту охраны подразделяются на:

- *ботанические*: произведения садово-паркового искусства (сады, парки, дендрарии, аллеи), участки леса с ценными древесными породами, площадью, как правило, до 100 га, отдельные вековые или редких пород деревья, участки территории с реликтовой или особо ценной растительностью, места произрастания видов растений, находящихся под угрозой исчезновения;
- *геологические*: обнажения ледниковых отложений пород, отторженцы, характерные элементы рельефа – камы, озы, а также крупные валуны и их скопления, другие геологические объекты;
- *гидрологические*: озера, болота, участки рек с поймами, водохранилища и пруды, участки старинных каналов, родники и т. п.

Памятники природы могут быть объявлены также историко-культурными ценностями или входить территориально в состав историко-культурных памятников и заповедников. В этих случаях на них распространяются положения о соответствующих историко-культурных охраняемых объектах в той части, которая не противоречит положению о памятниках.

Решение об объявлении природного объекта памятником республиканского значения принимает Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды по согласованию с соответствующими местными исполнительными и распорядительными органами. Памятниками природы местного значения природные объекты объявляются местными исполнительными и распорядительными органами.

При необходимости на территории, прилегающей к памятнику природы, может создаваться *охранная зона*, в пределах которой запрещается проведение работ, оказывающих негативное воздействие на состояние памятников.

Изменение, реконструкция, перемещение, снос памятников природы, а также застройка их территорий без разрешения Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды (памятники природы республиканского значения) или местных исполнительных и распорядительных органов (памятники природы местного значения) запрещаются (ст. 31 Закона «Об особо охраняемых природных территориях и объектах»).

Поскольку исполнительные и распорядительные органы передают памятники природы землепользователям, землевладельцам и собственникам под охранные обязательства, последние несут ответственность за сохранность и содержание памятников природы. Периодически территориальные органы Министерства природных ресурсов и охраны окружаю-

щей среды проводят обследования памятников и составляют о том акты (не реже одного раза в два года).

Ограничения землепользования, связанные с охраной памятников природы, зависят от вида памятника. На территории ботанических памятников запрещается изменение видового состава и уничтожение растительности; возведение построек, прокладка дорог, изменение гидрологического режима; пастьба скота, разжигание костров, стоянка автотранспорта. На землях, где находятся геологические памятники природы, запрещается добыча полезных ископаемых, вспашка земель, проведение других работ, которые могут способствовать эрозии почв, бурение скважин, взрывные работы, перемещение валунов. На территории гидрологических памятников природы запрещаются осушение болот, использование водоемов в мелиоративных целях, разрушение берегов и поймы, уничтожение берегозащитной, водной, болотной растительности, сброс сточных вод, добыча полезных ископаемых, а также иные мероприятия, которые могут привести к загрязнению, засорению и истощению водоемов или изменению химического состава вод.

К землям природоохранного назначения законодательство относит также земли ***дендрологических парков и ботанических садов***, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира. Данные территории не включаются в состав особо охраняемых природных территорий, хотя их цели предусматривают сохранение растительного биоразнообразия, что соответствует задачам особо охраняемых природных территорий. Специальный правовой режим для земель дендрологических парков и ботанических садов законодательство РБ не устанавливает.

В составе земель природоохранного назначения находятся и ***водоохранные зоны (в том числе прибрежные полосы)*** рек и водоемов. Данная разновидность земель по своему положению близка к землям водного фонда, но с приоритетным природоохранным назначением.

Водоохранные зоны (прибрежные полосы) рек и водоемов устанавливаются для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, сохранения среды обитания животного и растительного мира на землях, прилегающих к руслам водотоков или акваториям водоемов (ст. 75 Водного кодекса).

Основные положения правового режима водоохранных полос (зон) установлены Постановлением Совета Министров РБ от 21 марта 2006 г. № 377 Об утверждении положения о порядке установления размеров и границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов и режиме ведения в них хозяйственной деятельности.

Водоохранная зона – территория, прилегающая к руслам водотоков или акваториям водоемов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

Прибрежная полоса – часть водоохранной зоны, непосредственно прилегающая к водному объекту, на которой устанавливается более строгий режим хозяйственной деятельности по отношению к режиму хозяйственной деятельности, установленному на всей водоохранной зоне.

Река большая – водоток протяженностью от истока до устья 500 км и более (Березина, Горынь, Днепр, Западная Двина, Западный Буг, Неман, Припять, Сож); река средняя – водоток протяженностью от 200 до 500 км (Беседь, Вилия, Друть, Западная Березина, Ипуть, Остер, Птичь, Свислочь, Уборть, Щара, Ясельда); река малая – водоток протяженностью до 200 км.

Размеры водоохранных зон и прибрежных полос, а также режим ведения в них хозяйственной деятельности определяются в проектах, разрабатываемых с учетом существующих природных условий, характера антропогенной нагрузки и границ запретных полос лесов.

Для водных объектов, расположенных в черте городов и поселков городского типа, разрабатываются отдельные проекты водоохранных зон и прибрежных полос.

Разработанные проекты должны быть согласованы с санитарными органами, Государственной инспекцией охраны животного и растительного мира при Президенте РБ, соответствующими землеустроительными службами, организациями Министерства лесного хозяйства и представлены на государственную экологическую экспертизу.

Проекты водоохранных зон и прибрежных полос утверждаются:

- для больших и средних рек – областными исполнительными комитетами по представлению областных комитетов природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- для малых рек и водоемов – городскими или районными исполнительными комитетами по представлению городских или районных инспекций природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- для водных объектов в черте городов и поселков городского типа – городскими или районными исполнительными комитетами по представлению Минского городского комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды, городских или районных инспекций природных ресурсов и охраны окружающей среды.

При разработке проектов здания и сооружения, ранее возведенные на территории водоохранных зон и прибрежных полос и являющиеся потенциальными источниками загрязнения вод, подлежат обследованию с целью определения возможности их дальнейшего функционирования и условий эксплуатации с соблюдением требований законодательства об охране окружающей среды.

На малых реках минимальная ширина водоохранной зоны устанавливается не менее 500 м от среднегодового межennaleго уровня воды (в городах – от 200 м).

На больших и средних реках, кроме минимальной ширины (700 м), установлен диапазон изменения ширины водоохранной зоны для каждой реки (например, для Припяти – от 0,2 до 16 км).

Для водоохранных зон прудов, водохранилищ и озер минимальная ширина водоохранной зоны устанавливается не менее 500 м от нормального подпорного уровня воды.

Границы водоохранной зоны по общему правилу совмещаются с естественными и искусственными рубежами (поля севооборотов, опушки лесных массивов, квартальные просеки в лесах) или препятствиями, частично перехватывающими и перераспределяющими неорганизованный поверхностный сток с вышележащих территорий.

В водоохранной зоне рек и водоемов устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. Здесь запрещаются следующие виды деятельности: применение и размещение ядохимикатов; размещение животноводческих ферм и комплексов; размещение складов нефтепродуктов, минеральных удобрений, накопителей сточных вод животноводческих комплексов, механических мастерских, а также других объектов, отрицательно влияющих на качество вод.

Прибрежные полосы являются природоохранной территорией с режимом ограниченной хозяйственной деятельности. Основная цель их использования – это размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства. На больших и средних реках ширина прибрежных полос устанавливается в размере до 200 м в зависимости от видов угодий на прилегающих склонах, крутизны этих склонов и почвенного покрова, на малых – до 100 м. В пределах населенных пунктов размеры прибрежных полос устанавливаются исходя из их планировки.

В пределах прибрежных полос запрещается: распашка земель, садоводство и огородничество; выпас скота; применение удобрений; размещение садоводческих товариществ, стоянок автотранспорта; строительство зданий; размещение лодочных причалов за пределами отведенных для этой цели мест.

Лица, виновные в нарушении режима использования территорий водохранных зон и прибрежных полос водотоков и водоемов, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Правовое регулирование использования земель оздоровительного назначения

В Законе Республики Беларусь «О здравоохранении» определено, что для организации лечения и отдыха граждан государство создает условия для развития сети санаторно-курортных учреждений, домов отдыха, пансионатов, туристских баз и других учреждений оздоровительного характера. Для их размещения выделяются земли оздоровительного назначения.

К землям *оздоровительного назначения* относятся земельные участки, обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей, климатические и другие условия), благоприятными для организации профилактики и лечения заболеваний (ст. 122 Кодекса о земле).

Субъектами права землепользования (на правах постоянного пользования) выступают санаторно-курортные учреждения: санатории, дома отдыха, турбазы, на территории которых имеются минеральные источники, залежи целебных грязей, климатические и иные условия, благоприятные для лечения и профилактики заболеваний. Земли оздоровительного назначения разнообразны по структуре. Это могут быть участки леса, водные объекты, земли населенных пунктов и др. Если в состав земель курорта вводятся земли некурортных организаций, их правовой режим должен быть подчинен курортному назначению. Землепользователи обязаны соблюдать требования охраны природного комплекса курорта.

Земли курортов подлежат особой охране, вокруг них устанавливается *округ санитарной охраны*, где запрещается предоставлять земельные участки для деятельности, несовместимой с охраной природных лечебных факторов. Территория округа санитарной охраны делится на три зоны. Первая – *зона строгого санитарного режима*. Она охватывает местности, где выходят на поверхность минеральные воды, расположены месторождения лечебных грязей, минеральные озера, воды которых используются для лечебных целей. Здесь запрещается не связанное непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта постоянное и временное проживание, строительство объектов, производство земляных работ, а также другие действия, которые могут оказать вредное влияние на природные лечебные средства курорта. Вторая зона – *зона ограничений* охватывает территорию, с которой происходит сток поверхностных и грунтовых вод к минеральным источникам, территорию, на которой расположены санаторно-курортные учреждения и парки. Здесь запрещается строительство объектов, не связанных с курорт-

ными целями, применение ядохимикатов для борьбы с сорняками, рубка зеленых насаждений (кроме санитарных рубок) и другое использование угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества природных лечебных средств курорта. Третья зона – *зона наблюдения*. Ее внешние границы совпадают с границами округа санитарной охраны курорта, т. е. охватывает всю область питания гидроминеральных ресурсов, весь массив лесных насаждений, окружающих курорт. Здесь допускаются все виды работ, если они не оказывают отрицательное влияние на природные лечебные средства и санитарное состояние курорта.

За соблюдением правил санитарной охраны курорта следят представители местных исполнительных и распорядительных органов, а также организации, в ведении которых находятся санаторно-курортные учреждения, учреждения отдыха и другие объекты, размещенные в пределах округа санитарной охраны.

12.3. Правовое регулирование использования земель рекреационного назначения

Земли рекреационного назначения предназначены для организованного массового отдыха и туризма населения (ст. 123 Кодекса о земле). В юридической литературе понятие земель рекреационного назначения трактуется недостаточно четко. Так, остается неясным, что такое «предназначенные для организованного массового отдыха». Чаще подразумевается, что массовый отдых устраивается специализированными организациями, является сознательно управляемым процессом использования природных ресурсов.

Состав земель рекреационного назначения ни Кодекс о земле, ни иные нормативные правовые документы не рассматривают. В теории земельного права они делятся на земли, фактически используемые для отдыха, и предназначенные для отдыха.

Значительная часть земель рекреационного назначения размещена в ближайших к крупным городам пригородах и зеленых зонах. Эти земли используются для прогулок, экскурсий, неорганизованного отдыха и туризма. На более удаленных от города территориях – для охоты, многодневного отдыха.

Земли рекреационного назначения из состава земель землепользователей, землевладельцев и собственников обычно не изымаются, однако на них запрещается деятельность, препятствующая их использованию по целевому назначению. Так, например, ограничивается заготовка древесины, строительство, пользование недрами, использование водных объектов не в соответствии с целями рекреации. Для целей туризма выделяются специальные территории, производится прокладка туристических маршрутов на местности. Вместе с тем часть организаций рекреационного характера имеет собственные землепользования (базы отдыха, стационарные лагеря, гольф-клубы и т. п.).

Земли других категорий широко используются для рекреационной деятельности. Национальной программой развития туризма РБ предусмотрены такие виды туризма, как транзитный, трансграничный, познавательный, экологический, оздоровительный, спортивный, деловой, паломнический, агротуризм.

В целом понятие земель рекреационного назначения в нормативной правовой литературе раскрыто недостаточно четко, требуется уточнить их определение, законодательно закрепить характеристики, раскрывающие понятие и состав этих зе-

мель, основное предназначение которых состоит в организованности всех форм отдыха, т.е. земли, где осуществляется неорганизованный отдых, к рекреационным относить не следует.

12.4. Правовое регулирование использования земель историко-культурного назначения

К землям историко-культурного назначения относятся земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, мест погребений и кладбищ, археологических памятников, а также археологический культурный слой в исторических центрах городов и других населенных пунктов (ст. 124 Кодекса о земле).

Под историко-культурным наследием понимается совокупность отличительных итогов и свидетельств исторического и духовного развития народа Беларуси, воплощенных в историко-культурных ценностях.

Все земли, имеющие историко-культурную ценность, составляют собственность государства и не могут принадлежать частным лицам. Объявление того или иного объекта памятником истории или культуры производится по решению территориальных исполнительных и распорядительных органов. На землях историко-культурного назначения запрещена любая деятельность, противоречащая их целевому назначению. Изъятие данных земель для нужд, не связанных с основным назначением, не допускается.

Для обеспечения охраны среды историко-культурных ценностей вокруг них производится зонирование. Выделяются следующие зоны: *охранная, регулируемой застройки, охраны природной среды, охраны культурного слоя*. Режимом содержания этих зон предусматриваются определенные ограничения или полное запрещение деятельности, которая вредит сохранению и условиям существования ценностей. Проекты зон охраны разрабатываются для каждой материальной недвижимой ценности.

Зоны охраны материальных недвижимых ценностей обязательно должны быть внесены в проекты районной планировки, развития и реконструкции городов и других населенных пунктов, схемы землепользования.

13. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

13.1. Понятие и состав земель лесного фонда

Земли лесного фонда занимают на территории Беларуси значительную площадь – средняя лесистость, по данным на начало 2007 г., составляет 38 % (Состояние природной среды Беларуси, 2007). Они выполняют целый ряд важных народнохозяйственных функций: служат средством производства и территориальным базисом в лесном хозяйстве, поддерживают экологический баланс территории, служат резервом для использования земель в других отраслях, не связанных с лесным хозяйством (сельском хозяйстве, транспортной, рекреационной и др.).

Порядок использования и охраны земель лесного фонда урегулирован как земельным, так и лесным законодательством. Кодекс о земле устанавливает общий порядок предоставления земель лесного фонда, основные черты их правового режима, основания прекращения права землепользования этими землями. В Лесном кодексе даны определение и структура земель лесного фонда, а также правовые нормы лесопользования.

Общее понятие земель лесного фонда содержится в Кодексе о земле. В соответствии со ст. 125, к землям лесного фонда относятся: земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Согласно ст. 6 Лесного кодекса, в состав земель лесного фонда входят лесные и нелесные земли.

К *лесным* относятся земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления, предоставленные для нужд лесного хозяйства (вырубки, гари, площади, занятые питомниками и др.).

К *нелесным* землям относятся земли, не покрытые лесом (используемые для сельскохозяйственных целей, занятые просеками, дорогами, мелиоративной сетью и др.), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, водоемами, и другие неудобные для выращивания леса земли), предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий. Это утверждение содержит некоторые противоречия. Первичной территориальной единицей земель этой категории является либо земельный участок государственной лесохозяйственной организации, либо контур лесных земель лесного фонда. А такие контуры могут быть расположены в пределах границ земель других

категорий, например, природоохранных, обороны, населенных пунктов. Кроме этого, в границах участков лесохозяйственных организаций могут находиться земли, занятые водными объектами, особо охраняемыми территориями, которые засчитываются и в состав нелесных земель данной категории, и в состав земель, например, водного фонда.

В ст. 5 Лесного кодекса дается перечень древесно-кустарниковой растительности, *не входящей* в лесной фонд. В лесной фонд не входят единичные деревья, их группы, а также иная древесно-кустарниковая растительность, расположенные:

- на землях сельскохозяйственного назначения;
- в пределах полос отвода железных и автомобильных дорог, иных транспортных линий;
- на землях оздоровительных учреждений;
- в населенных пунктах (за исключением городских лесов);
- на земельных участках, предоставленных гражданам для ведения коллективного садоводства и дачного строительства;
- на землях личного подсобного хозяйства;
- на землях строительства и обслуживания жилых домов.

Обращение с древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд, регулируется законодательством РБ о растительном мире.

Основную часть лесного фонда составляют леса. Они образуют единый государственный лесной фонд, составляют собственность государства и предоставляются только в пользование. Действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на леса, запрещаются.

В соответствии с хозяйственной ценностью лесов, их местоположением и выполняемыми функциями устанавливается деление лесов на группы. Порядок отнесения лесов к группам и категориям защитности устанавливается соответствующими «Правилами» (2003 г.), утвержденными Постановлением Минлесхоза. В лесном фонде выделяются леса первой и второй группы. Группа лесов – это часть лесного фонда, выделяемая в соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением, местонахождением и выполняемыми функциями. При отнесении лесов к той или иной группе одновременно определяются границы земель, занятых лесами каждой группы.

К лесам *первой* группы относятся:

- леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях (заповедники, национальные парки, заказники республиканского значения, памятники природы республиканского значения);

- леса особо ценных участков лесного фонда, имеющие генетическое, научное и историко-культурное значение;
- водоохранные леса (запретные полосы лесов и леса в границах водоохранных зон по берегам рек, озер и других водных объектов);
- защитные леса (противоэрозионные леса, защитные полосы лесов вдоль железных дорог и автомобильных дорог общего пользования);
- санитарно-гигиенические и оздоровительные леса (городские леса, леса зеленых зон вокруг городов, других населенных пунктов и промышленных предприятий, в том числе леса лесопарковых частей зеленых зон, леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и леса округов санитарной охраны курортов).

К лесам *второй* группы относятся те, которые не вошли в первую группу (эксплуатационные леса). Площади лесов первой и второй групп на территории Беларуси примерно одинаковы.

В лесах первой и второй группы могут быть выделены «*особо защитные участки*» с более строгим режимом лесопользования (вдоль склонов оврагов, в пределах прибрежных полос, опушек леса по границе населенных пунктов и др.).

Перевод лесов из одной группы или категории защитности в другую, выделение особо защитных участков леса с ограниченным режимом лесопользования производятся на основании материалов лесоустройства или специальных научных исследований, а также исходя из выполняемых ими функций, местоположения лесов и эколого-экономического обоснования. Решение о переводе принимается областными исполнительными и распорядительными органами по совместным представлениям специально уполномоченного республиканского органа в области использования, охраны, защиты лесного фонда и Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды РБ.

Перевод нелесных земель в лесные в целях лесоразведения в границах лесного фонда осуществляется юридическими лицами, ведущими лесное хозяйство, по согласованию с районными исполнительными и распорядительными органами.

Изъятие и предоставление лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с их назначением, а также перевод таких земель в иные категории и виды производятся областными и Минским городским исполнительными комитетами и допускаются для размещения объектов, предусмотренного решениями Президента РБ, Совета Министров РБ; государственными программами, градостроительными проектами, схемами землеустройства.

13.2. Право лесопользования и его виды

В целях рационального использования лесов лесной фонд передается юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство. Перечень таких лиц дается в ст. 21 Лесного кодекса. К ним относятся:

- лесхозы Министерства лесного хозяйства РБ;
- лесхозы и лесничества Министерства обороны РБ;
- экспериментальные лесные базы Национальной академии наук РБ;
- учебно-опытные лесхозы Министерства образования РБ;
- государственные природоохранные учреждения, осуществляющие управление заповедниками и национальными парками;
- лесхозы Управления делами Президента РБ;
- организации городских исполнительных и распорядительных органов, ведущие лесопарковое хозяйство.

Решения о передаче лесного фонда или отдельных его участков для ведения лесного хозяйства и об их изъятии принимаются Правительством РБ.

Юридические лица, ведущие лесное хозяйство, имеют право предоставлять участки лесного фонда в пользование; ежегодно отводить лесосеки и выдавать лесорубочные билеты, ордера и лесные билеты; контролировать проведение работ, выполняемых лесопользователями. Наряду с правами, для субъектов лесохозяйственной деятельности очерчен и круг обязанностей: осуществлять уход за лесами, обеспечивать использование по целевому назначению земель лесного фонда, проводить работы по повышению плодородия почв, предотвращению водной и ветровой эрозии почв, заболачиванию, засолению и других негативных процессов; проводить противопожарное и санитарное благоустройство лесов; выполнять другие обязанности, предусмотренные нормативными правовыми актами РБ. Специальные требования существуют для использования земель при лесовосстановлении и лесоразведении. На вырубках, гарях и иных лесных землях, не покрытых лесом, на которых по природным условиям возможно создание лесных культур, лесовосстановление должно осуществляться в трехлетний срок с момента возникновения данных земель лесного фонда (ст. 69 Лесного кодекса).

Право лесопользования представляет собой совокупность правовых норм, определяющих порядок и условия пользования лесом. Под лесопользованием понимается использование лесных ресурсов и извлечение полезных свойств леса в конкретных целях. Лесопользователь – юридическое или физическое лицо, которому в установленном порядке предоставлено право пользования лесом.

Лесопользователи используют участки лесного фонда на основании разрешительных документов на краткосрочное пользование участками леса (лесорубочный билет, ордер, лесной билет). *Лесорубочный билет* дает право на рубку древостоя; *ордер* – на рубку части древостоя или отдельных деревьев; *лесной билет* – на заготовку живицы, второстепенных лесных ресурсов или побочное лесопользование. Лесопользователи имеют право осуществлять пользование лесом в пределах тех объемов, сроков и видов, которые указаны в документах на лесопользование.

Выделяются основные и побочные виды лесопользования. Среди *основных* видов лесопользования преобладает **заготовка древесины**. Она осуществляется в порядке рубок главного пользования (в пределах расчетной лесосеки) или рубок промежуточного пользования.

Согласно Лесному кодексу, *расчетная лесосека* – это норма ежегодной заготовки древесины, устанавливаемая для рубок главного пользования; *рубки главного пользования* – рубки спелых и перестойных древостоев для заготовки древесины; к *рубкам промежуточного пользования* относятся рубки ухода за лесом, выборочные санитарные рубки и рубки реконструкции, а также рубки обновления и переформирования насаждений; *рубки реконструкции* – рубки, проводимые в целях замены малоценных лесных насаждений, а также насаждений, теряющих средообразующие, водоохранные, защитные, санитарно-гигиенические и иные экологические функции.

Расчетная лесосека определяется по рубкам главного пользования при лесоустройстве по каждому юридическому лицу, ведущему лесное хозяйство, отдельно по группам пород в пределах групп и категорий защищенности лесов.

В лесах первой группы разрешены только рубки ухода за лесом и санитарные рубки. На особо охраняемых участках леса может быть полностью или частично запрещено применение любых рубок.

К числу основных видов лесопользования относится и **заготовка живицы** (смолы хвойных деревьев). Участки леса для заготовки живицы могут предоставляться в пользование и в аренду только юридическим лицам. Гражданам самостоятельно заготавливать живицу запрещено.

Одним из основных видов лесопользования является также **заготовка второстепенных лесных материалов** (кору, бересты, древесных соков, технического сырья, веточных кормов, сбор мха). Порядок заготовки устанавливается специально уполномоченными органами государственного управления лесным хозяйством и утверждается Советом Министров РБ.

К **побочным** видам лесопользования относятся косьба, выпас животных, размещение на землях лесного фонда ульев и пасек, сбор дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных растений, семян древесных и кустарниковых пород.

Участки лесного фонда могут предоставляться лесопользователям на основании лесных *торгов или аукционов*. Лесные торги в основном проводятся для предоставления участков леса под заготовку древесины. В аренду (от 1 до 15 лет) могут предоставляться участки леса для заготовки древесины, живицы, второстепенных лесных материалов, для нужд охотничьего хозяйства и иных целей. Выкуп арендованных участков лесного фонда и их субаренда запрещаются.

Ряд видов лесопользования запрещен на заповедных территориях и лесных землях специального режима. Так, в городских лесах запрещены заготовка древесины в порядке рубок главного пользования, заготовка живицы, второстепенных лесных материалов, а также промысловая заготовка дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных растений и технического сырья, пастьба скота и другие виды лесных пользования, не совместимые с проведением культурно-оздоровительных мероприятий и с организацией отдыха населения.

Основаниями для прекращения права лесопользования являются истечение срока аренды, отказ от права пользования лесным участком, ликвидация юридического лица – лесопользователя, нарушение лесопользователем установленных правил, повлекшее за собой причинение вреда лесу, изъятие земель лесного фонда для государственных или общественных нужд.

В лесах, используемых для отдыха населения, органы местного управления вместе с лесохозяйственными предприятиями должны проводить мероприятия по благоустройству лесных участков и культурно-бытовому обслуживанию населения.

Всем лицам, находящимся в лесу, необходимо соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать порубок деревьев и кустарников, засорения, разорения муравейников и гнездований птиц и т. п.

13.3. Правовое регулирование использования земель лесного фонда

Порядок использования земель лесного фонда зависит в основном от того, к какой группе и категории относятся леса, расположенные на соответствующем участке земель.

Пользователи земель лесного фонда не являются собственниками ни лесов, ни земель этой категории. Право собственности на эти объекты принадлежит государству. Субъектами права землепользования выступают лесохозяйственные, промышленные, транспортные и другие предприятия и организации, которым участки лесного фонда переданы для ведения лесного хозяйства. Права лесохозяйственных организаций на землю должны удостоверяться правоустанавливающими документами (Свидетельство о регистрации земельного участка на праве постоянного пользования или аренды).

Любая хозяйственная деятельность на этих землях, как связанная с ведением лесного хозяйства, так и не связанная с ним, осуществляется по согласованию с государственными органами лесного хозяйства. При этом должны соблюдаться правила пожарной безопасности, условия воспроизводства и охраны лесов.

Земли лесного фонда выступают базисом лесного хозяйства. Поэтому основным видом землепользования является лесохозяйственное. Для обеспечения оптимальной лесистости, облесения берегов рек, водоемов и в других необходимых случаях в состав земель лесного фонда могут переводиться земли иных категорий, а также земли государственного запаса, заросшие древесно-кустарниковой растительностью. Такой перевод в состав земель лесного фонда производится в порядке, установленном земельным и лесным законодательством.

Земли лесного фонда могут быть использованы и в иных целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, чаще всего – сельскохозяйственных. Так, земли лесного фонда предоставляются районным исполнительным и распорядительным органом, в ведении которого находятся земли лесного фонда:

- юридическим лицам и гражданам во временное пользование для сельскохозяйственных целей по согласованию с органом лесного хозяйства (ст.126 Кодекса о земле);
- гражданам под служебные земельные наделы (ст. 84 Кодекса о земле).

Лесохозяйственные организации могут предоставлять земельные участки только своим работникам под служебные наделы и гражданам для сенокосения, выпаса скота и огородничества (ст.ст. 83, 84 Кодекса о земле).

14. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, водохозяйственными сооружениями, а также выделенные под полосы отвода по берегам водных объектов, каналов и коллекторов (ст.127 Кодекса о земле).

Большую часть земель водного фонда составляют участки, занятые водными объектами – водопокрытые земли. Еще одну часть образуют прилегающие к водоемам земли. Третью часть земель водного фонда составляют участки, занятые гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями.

Основным законодательным актом, регулирующим водные отношения, является Водный кодекс РБ (от 15. 07. 1998 г.), согласно которому все воды (водные объекты), находящиеся на территории РБ, составляют единый государственный водный фонд. Он включает поверхностные водные объекты – реки, ручьи, родники, озера, пруды, водохранилища, каналы, и подземные воды. Действующее законодательство относит объекты водного фонда к числу объектов исключительной государственной собственности.

В состав водного фонда не включаются: воды как товароматериальная ценность (собранные в бассейны, резервуары, изъятые из окружающей среды); воды, заключенные в системы коммунальных и промышленных водопроводов; воды, содержащиеся в почве, растениях и животных, в атмосфере. Добытая вода с момента ее отделения от природной среды утрачивает качества природного объекта и приобретает качества товара. Она включается в товарный оборот и может находиться как в собственности государства, так и в частной собственности.

Водные запасы водохранилищ, каналов, не изолированы от окружающей среды, они продолжают оставаться составными частями водного фонда.

Объекты водного фонда подлежат учету в водном кадастре, где содержатся систематизированные данные о качестве и количестве вод, составляющих единый государственный водный фонд, а также об их использовании. Государственный водный кадастр основывается на данных государственного учета вод, их использования и мониторинга.

Водопользование – использование водных объектов для удовлетворения нужд населения и хозяйственной деятельности. Водные объекты могут предоставляться в пользование юридическим и физическим лицам, в том числе иностранным.

Водные объекты предоставляются в пользование в целях удовлетворения питьевых, хозяйственно-бытовых, лечебных, курортных, оздоровитель-

ных и других нужд населения, а также сельскохозяйственных, промышленных, энергетических, транспортных, рыбохозяйственных и иных потребностей. Водные объекты могут предоставляться в пользование для одной или нескольких целей.

Основаниями для возникновения права водопользования являются:

- разрешение на специальное водопользование;
- решение местных исполнительных и распорядительных органов о предоставлении водных объектов в обособленное пользование;
- договор права аренды таких объектов (ст. 22 Водного кодекса).

Различают общее и специальное водопользование, обособленное и совместное, первичное и вторичное.

Водопользование *обособленное* – водопользование одного юридического или физического лица; *совместное* – с участием нескольких юридических или физических лиц.

Водопользование *общее* – водопользование без применения сооружений или технических устройств, влияющих на состояние вод. К нему относятся также водопользование с применением шахтных колодцев. Водопользование *специальное* – водопользование (забор воды из водных объектов и отведение в окружающую природную среду сточных вод) с применением сооружений и технических устройств. Водопользование не является специальным, если оно связано с забором воды из поверхностных водных объектов передвижными устройствами, пропуском воды через гидроузлы, судоходством, устранением вредного действия вод (подтопления, заболачивания), извлечением воды из недр попутно с добычей полезных ископаемых.

Общее водопользование осуществляется без разрешений, в таких случаях обязательно соблюдение требований и условий общего водопользования на водных объектах, определяемых соответствующими местными органами по согласованию с органами государственного санитарного надзора, органами государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды и органами государственного управления судоходством. Специальное водопользование осуществляется на основании разрешений, выдаваемых органами государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды по согласованию с органами санитарного надзора.

Водопользователи, осуществляющие право обособленного водопользования водными объектами (*первичные* водопользователи), вправе разрешать другим юридическим и физическим лицам *вторичное* водопользование по согласованию с органами государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды. В разрешениях на вто-

ричное водопользование указываются цели и основные условия пользования соответствующими водными объектами.

На водных объектах, предоставленных в обособленное водопользование, общее водопользование осуществляется на условиях, установленных первичными водопользователями по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами, органами государственного санитарного надзора и органами государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды.

Водные объекты (их части) могут быть переданы *в аренду* юридическим и физическим лицам для промыслового лова рыбы, ведения охотничьего хозяйства, для других целей. Арендодателями являются соответствующие местные Советы, предоставляющие в аренду объекты по согласованию со всеми уполномоченными на то органами. При этом арендатор не вправе сдавать в субаренду переданные ему водные объекты. Передача водных объектов в аренду должна осуществляться с учетом интересов населения, проживающего на прилегающей территории. Часть водных объектов вообще не подлежит передаче в аренду. Так, не могут быть арендованы водные объекты, используемые для питьевых, бытовых и иных нужд населения, расположенные на территории населенных пунктов или на особо охраняемых природных территориях.

Если замкнутый (непроточный) водный объект находится в пределах территории района, города, решение о предоставлении его в обособленное водопользование принимает исполнительный и распорядительный орган района, города. При нахождении водного объекта (его части) на территории двух или более районов материалы о предоставлении водного объекта в обособленное пользование рассматривает соответствующий областной орган. Государственный орган, выдавший решение, направляет его в Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды и в органы, интересы которых предоставление этого объекта затрагивает. На Министерство возложена функция выдачи Государственного акта на право обособленного водопользования.

Водные объекты предоставляются только во временное пользование, которое может быть краткосрочным (до пяти лет) и долгосрочным (до двадцати пяти лет). Срок водопользования устанавливается органом, выдавшим разрешение на специальное водопользование либо предоставившим водный объект в обособленное пользование или аренду.

Для обеспечения питьевых, хозяйственно-бытовых нужд в порядке нецентрализованного водоснабжения физические и юридические лица вправе забирать воду из поверхностных или подземных источников в порядке общего или специального водопользования.

Использование подземных вод питьевого качества для целей, не связанных с удовлетворением питьевых, хозяйственно-бытовых и иных нужд населения, а также удовлетворением потребностей пищевой промышленности и животноводства, как правило, не допускается.

Водные объекты, отнесенные к категории лечебных, используются только в лечебных, курортных, оздоровительных целях. Отведение сточных вод в них запрещается, в целях охраны от загрязнения вокруг них устанавливаются округа санитарной охраны со специальным режимом землепользования.

Использование водных объектов для нужд сельского хозяйства допускается как в порядке общего, так и специального водопользования. При этом могут применяться осушительные, оросительные и иные гидротехнические сооружения для создания наиболее благоприятного водного режима на землях сельскохозяйственного назначения.

Пользование водными объектами для отведения сточных вод может осуществляться только на основании разрешений на специальное водопользование.

Землепользование на землях водного фонда и водопользование тесно взаимосвязаны, субъекты права водопользования нередко являются и землепользователями данных земель. Большинство водных объектов находится в общем пользовании предприятий и граждан. На землях водного фонда применимы основные права и обязанности землепользователей, установленные земельным законодательством для всех категорий земель.

Земли прибрежных полос водоемов и водотоков имеют двойственный правовой режим, поскольку вместе с землями водохранных зон включены в состав земель природоохранного назначения (ст. 121 Кодекса о земле). На них установлены дополнительные ограничения землепользования. Соответствующие ограничения предусмотрены также на землях зон санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На всех землях водного фонда водопользователи и землепользователи обязаны соблюдать целевой режим использования водоемов и водотоков; рационально использовать водные ресурсы, проводить необходимые работы по сохранению и улучшению качества вод, восстановлению водных объектов; не допускать нарушения прав других водопользователей, а также нанесения вреда хозяйственным объектам и окружающей среде; своевременно вносить плату за водопользование, выполнять другие обязанности по использованию и охране вод (ст. 32 Водного кодекса).

15. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

Землями запаса являются все земли, не предоставленные в пользование, пожизненное наследуемое владение и не переданные в частную собственность (ст. 128 Кодекса о земле).

Земли запаса – это самостоятельная категория земель. Принципиальное их отличие от земель других категорий заключается в том, что земли запаса – это земли, целевое назначение которых еще не определено (Крассов О.И., 2002).

Земли запаса состоят, главным образом, из земель, не находящихся в пользовании, не вовлеченных в хозяйственный оборот. Выявление *неиспользуемых* земель осуществляется в порядке государственного контроля за использованием и охраной земель, при разработке схем и проектов землеустройства, ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель. Неиспользуемыми могут быть земли, которые по объективным причинам выбыли из хозяйственного использования или оказались заброшенными законными владельцами.

В состав земель запаса могут включаться земельные участки, изымаемые в установленном порядке у землепользователей, землевладельцев или собственников, в силу ряда причин: при добровольном отказе от участка; при истечении срока пользования участком; по причине нерационального использования земли, систематического невнесения земельного налога в течение установленных законодательством сроков, неиспользования в течение назначенного срока и другим основаниям, указанным в Кодексе о земле.

Кроме этого специальный фонд земельного запаса пополняется за счет земель сельскохозяйственного назначения, выбывших из оборота или переведенных в менее ценные земли, земель лесного фонда, не покрытых лесом и пригодных по почвенным и другим условиям для использования в качестве сельскохозяйственных земель (ст. 129 Кодекса о земле).

Земли запаса служат резервом для выделения земельных участков физическим и юридическим лицам с учетом их пригодности для различных целей. Если земли запаса предоставляются во владение или пользование, продаются в частную собственность, они перестают находиться в данной категории и переходят в другую. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Из земель специального фонда земельного запаса предоставляются земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства и других, преимущественно сельскохозяйственных, целей.

Земли запаса находятся в ведении районных исполнительных и распорядительных органов, которые предоставляют участки по согласованию с сельскими исполнительными и распорядительными органами на основании ст. 16 Кодекса о земле.

Данные земли являются государственной собственностью, и на них распространяется режим этой собственности. Предоставление земель запаса во владение и пользование осуществляется в порядке отвода. Такой отвод производится на основании решения районного исполнительного и распорядительного органа. В решении о предоставлении таких земель в обязательном порядке указывается цель, для которой предоставляется участок, и основные условия пользования им.

В случае отвода земель запаса во временное пользование оформляется договор с последующей выдачей удостоверения на право временного пользования земельным участком.

16. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ, ПОДВЕРГШИХСЯ РАДИОАКТИВНОМУ ЗАГРЯЗНЕНИЮ

16.1. Понятие территорий и земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению

Чернобыльская катастрофа создала опасную радиационную обстановку на значительной части территории Беларуси. В результате аварии на ЧАЭС Республика Беларусь была объявлена зоной национального экологического бедствия. Ряд земель подвергся радиоактивному загрязнению, что потребовало установления их особого режима, урегулирования условий проживания на них населения, ограничения ведения хозяйственной, научно-исследовательской и иной деятельности.

Основными законами, регулирующими правовые отношения на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению, являются следующие: «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС» (1991), «О социальной защите граждан, пострадавших от катастрофы на Чернобыльской АЭС» (1991), «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (1998), «О радиационной безопасности населения» (1998).

Закон Республики Беларусь 1991 г. «О правовом режиме...» содержит ряд положений, относящихся к правовому режиму территорий и земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению. Он направлен на снижение радиационного воздействия на население и экологические системы, на проведение природовосстановительных и защитных мероприятий, на рациональное использование природного, хозяйственного и научного потенциала этих территорий. Закон регулирует правовой режим территорий радиоактивного загрязнения, условия проживания на них, осуществление хозяйственной, научно-исследовательской и другой деятельности.

При характеристике территории и классификации зон радиоактивного загрязнения Беларуси были приняты следующие *критерии*: возможность проживания населения (по показателю величины среднегодовой эффективной дозы облучения населения); уровень радиоактивного загрязнения территории (по показателю плотности загрязнения почв радионуклидами); возможность получения продукции, содержание радионуклидов в которой не превышает республиканских допустимых уровней (сельскохозяйственной, лесохозяйственной, торфа, вод и других видов продукции и сырья).

Территория радиоактивного загрязнения – это часть территории Республики Беларусь, на которой в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС возникло долговременное загрязнение окружающей среды радиоактивными веществами с плотностью загрязнения почв радионуклидами цезия-137 либо стронция-90 или плутония-238, 239, 240 соответственно 1,0; 0,15; 0,01 Ки/км² и более, а также иные территории, на которых среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить (над естественным и техногенным фоном) 1,0 мЗв в год, и территории, на которых невозможно получение продукции, содержание радионуклидов в которой не превышает республиканских допустимых уровней.

В Республике Беларусь территория радиоактивного загрязнения в зависимости от плотности загрязнения почв радионуклидами и степени воздействия (величины эффективной дозы) радиации на население подразделяется на 5 зон:

- зона эвакуации (отчуждения);
- зона первоочередного отселения;
- зона последующего отселения;
- зона с правом на отселение;
- зона проживания с периодическим радиационным контролем.

Зона эвакуации (отчуждения) – это территория вокруг Чернобыльской АЭС, с которой в 1986 г. в соответствии с существовавшими нормами радиационной безопасности было эвакуировано население (30-километровая зона и территория, с которой проведено дополнительно отселение в связи с плотностью загрязнения почв стронцием-90 выше 3 Ки/км² и плутонием-238, 239, 240 – выше 0,1 Ки/км²).

Зона первоочередного отселения – это территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 выше 40 Ки/км² либо стронцием-90 или плутонием-238, 239, 240, соответственно 3,0; 0,1 Ки/км² и более.

Зона последующего отселения – это территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 15 до 40 Ки/км² либо стронцием-90 от 2 до 3 Ки/км² либо плутонием-238, 239, 240 от 0,05 до 0,1 Ки/км², на которой среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить (над естественным и техногенным фоном) 5 мЗв в год, и другие территории с меньшей плотностью загрязнения вышеуказанными радионуклидами, где среднегодовая эффективная доза облучения человека может превысить 5 мЗв в год.

Зона с правом на отселение – это территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 5 до 15 Ки/км², либо стронцием-90 от 0,5 до 2 Ки/км² или плутонием-238, 239, 240 от 0,02 до 0,05 Ки/км², на которой средне-

годовая эффективная доза облучения населения может превысить (над естественным и техногенным фоном) 1 мЗв в год, и другие территории с меньшей плотностью загрязнения вышеуказанными радионуклидами, где среднегодовая эффективная доза облучения населения может превысить 1 мЗв в год.

Зона проживания с периодическим радиационным контролем – это территория с плотностью загрязнения почв цезием-137 от 1 до 5 Ки/км², либо стронцием-90 от 0,15 до 0,5 Ки/км², или плутонием-238, 239, 240 от 0,01 до 0,02 Ки/км², где среднегодовая эффективная доза облучения населения не должна превышать 1 мЗв в год.

Совет Министров РБ устанавливает *дополнительные критерии* по определению границ указанных зон в зависимости от степени загрязнения другими долгоживущими радионуклидами, включая дочерние изотопы (с учетом суммарного воздействия и других факторов), и не реже одного раза в пять лет определяет перечень населенных пунктов и других объектов, находящихся в данных зонах.

Карты указанных зон, перечень населенных пунктов и других объектов, находящихся в этих зонах, публикуются в республиканской и местной печати.

Земли, расположенные на территории радиоактивного загрязнения, на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей республиканским допустимым уровням содержания радионуклидов или межгосударственным экономическим соглашениям, признаются **радиационно-опасными**. Радиационно-опасные земли исключаются из хозяйственного пользования, либо на них вводятся ограничения хозяйственной деятельности.

Радиационно-опасные земли, которые исключаются из хозяйственного пользования, определяются, как *земли отчуждения* и могут быть изъяты в установленном порядке у собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей. На них могут проводиться научно-исследовательские работы, работы по локализации и утилизации радиоактивных отходов и другие виды работ, определенные Советом Министров РБ или международными договорами.

Радиационно-опасные земли, не отнесенные к землям отчуждения, переводятся в разряд земель *ограниченного хозяйственного использования*. На них допускается хозяйственная деятельность в порядке и на условиях, установленных законодательством РБ.

Отнесение земель к категории радиационно-опасных (в разряд земель отчуждения либо ограниченного хозяйственного пользования) осуществляется Советом Министров РБ по представлению республиканского органа государственного управления по чрезвычайным ситуациям, основываясь на предложениях областных исполнительных и распорядительных органов, а также на данных о плотности загрязнения почв и продукции радионуклидами, об эффективных дозах облучения.

Границы радиационно-опасных земель устанавливаются в зависимости от изменения радиационной обстановки и с учетом других факторов и пересматриваются Советом Министров РБ в установленном порядке.

Учет радиационно-опасных земель по зонам, составление планово-картографических материалов, ведение земельного кадастра обеспечиваются уполномоченными на то республиканскими органами государственного управления. Исключение земель из категории радиационно-опасных и перевод их в хозяйственное пользование в соответствии с основным целевым назначением, исключение их из разряда земель отчуждения и перевод в разряд земель ограниченного хозяйственного пользования производятся в установленном порядке по решению Совета Министров РБ после их комплексного обследования и экспертных заключений.

16.2. Особенности правового режима радиационно-опасных земель

Правовой режим радиационно-опасных земель имеет ряд особенностей, которые проявляются:

- в особом порядке отнесения к этим землям и исключения из их состава;
- в особенностях управления ими;
- в правах и обязанностях собственников, землевладельцев и землепользователей, в том числе в праве на возмещение вреда, причиненного утратой или повреждением имущества или урожая в связи с изъятием радиационно-опасных земель;
- в особых требованиях охраны территории зон, с которых произведено отселение жителей.

Управление землями радиоактивного загрязнения осуществляется Советом Министров РБ, местными исполнительными и распорядительными органами и республиканским органом государственного управления по чрезвычайным ситуациям в соответствии с предназначением и направленностью хозяйственного, научного или иного использования.

Управление территорией зоны эвакуации (отчуждения) осуществляется специальным органом управления, который создается Советом Министров РБ по представлению областного исполнительного и распорядительного органа и республиканского органа государственного управления по чрезвычайным ситуациям.

Для осуществления мер, направленных на улучшение санитарного состояния и снижение радиационной опасности, на территории зон первоочередного отселения и последующего отселения, с которых отселено население, создаются специализированные предприятия.

Республиканский орган государственного управления по чрезвычайным ситуациям организует разработку следующих мероприятий и программ, направленных на минимизацию последствий чернобыльской катастрофы:

- готовит решения по отнесению территорий к зонам радиоактивного загрязнения, установлению на местности границ радиационно-опасных земель;
- контролирует изъятие загрязненных земель у собственников, землевладельцев и землепользователей и перевод их в категорию радиационно-опасных;
- следит за соблюдением правового режима территорий радиоактивного загрязнения (порядка отселения, допуска людей, въезда транспортных средств, вывоза имущества и т. п.);
- разрабатывает новые подходы к снижению уровня радиоактивного загрязнения территории и его вредного воздействия на население и окружающую среду, для предотвращения распространения радионуклидов на другие территории;
- координирует подготовку нормативных документов, направленных на снижение коллективной дозы облучения населения;
- распределяет материально-технические ресурсы и финансы, выделенные на эти цели;
- организует захоронение радиоактивных отходов;
- информирует население республики о радиационной обстановке, готовит публикацию соответствующих карт и перечня населенных пунктов.

На собственников, землевладельцев и землепользователей, имеющих земельные участки на территории радиоактивного загрязнения, распространяются права и обязанности, установленные Кодексом о земле, с определенными ограничениями. Так, в соответствии с рекомендациями они обязаны проводить комплекс специальных агрохимических, агротехнических, агромелиоративных, лесохозяйственных и других мероприятий, направленных на снижение поступления радионуклидов в производимую продукцию. Все затраты на проведение указанных мероприятий возмещаются в полном объеме за счет средств, выделяемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС.

Предприятиям, учреждениям независимо от форм собственности возмещается вред, причиненный утратой или повреждением принадлежащих им зданий, сооружений, оборудования, объектов соцкультбыта и других материальных ценностей, оставшихся в зоне эвакуации (отчуждения), зоне первоочередного отселения и зоне последующего отселения, с которых отселено население, за счет средств, выделяемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС. Возмещение причиненного вреда осуществляется, как правило, путем строительства жилья, объектов соцкультбыта, производственных зданий и сооружений.

Ущерб, причиненный потерей урожая в связи с изъятием земель или ограничением на них прав, возмещается в разовом порядке в размере фактических затрат в год отчуждения земель.

Гражданам гарантируется денежная компенсация за утраченное в связи с переселением имущество или получение в собственность другого равноценного имущества согласно ст. 22 Закона Республики Беларусь «О со-

циальной защите граждан, пострадавших от катастрофы на Чернобыльской АЭС».

В зонах отчуждения, первоочередного и последующего отселения, с которых отселено население, обеспечиваются строгий природоохранный режим, охрана территорий, памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством.

Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, урегулирован Кодексом о земле (глава 9), а также разделом 3 Закона «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС». В них установлены виды деятельности, разрешенные в различных зонах радиоактивно-загрязненных территорий.

Так, *в зоне эвакуации (отчуждения)* разрешается только хозяйственная деятельность, связанная с обеспечением радиационной безопасности, предотвращением переноса радиоактивных веществ, выполнением природоохранных мероприятий, а также научно-исследовательских и экспериментальных работ. В зоне эвакуации (отчуждения) запрещается:

- постоянное проживание населения, несанкционированное пребывание;
- несанкционированный въезд всех видов транспорта, а также сплав леса;
- привлечение к работе лиц без медицинского заключения и их согласия;
- вывоз без специального разрешения строительных материалов, машин, древесины, полезных ископаемых, растительных кормов, лекарственных растений, грибов, ягод и иных продуктов побочного лесопользования (за исключением образцов для научных целей).

Любая деятельность должна быть санкционирована уполномоченным органом.

В зоне первоочередного отселения хозяйственная деятельность осуществляется с соблюдением норм радиационной безопасности с учетом специально разработанных технологий, направленных на производство продукции, содержание радионуклидов в которой не превышает республиканских допустимых уровней. В этой зоне без специального разрешения республиканского органа государственного управления по чрезвычайным ситуациям запрещаются:

- вывоз древесины, почвы, полезных ископаемых, за исключением образцов для научных целей;
- все виды лесопользования, охота, рыбная ловля, все виды водопользования, за исключением пожаротушения;
- прогон и выпас домашних животных;
- проезд транспорта вне дорог и водных путей общего пользования, а также сплав леса;

- вход и въезд на территорию лиц, чья деятельность непосредственно не связана с выполнением работ на ней;
- проведение любых видов работ, связанных с нарушением почвенного покрова, если это может привести к переносу радионуклидов.

Любая другая деятельность должна быть санкционирована уполномоченным органом. В зоне первоочередного отселения допускается пребывание людей только по специальному разрешению. Срок пребывания людей в зоне контролируется во времени; условия труда и соблюдение техники безопасности регламентируются соответствующими правилами и нормами.

В зоне последующего отселения хозяйственная деятельность должна вестись с соблюдением норм радиационной безопасности, а также регламентов, исключающих распространение радионуклидов на другие территории. В зоне последующего отселения запрещается:

- производство и заготовка продукции с содержанием радионуклидов, превышающим республиканские допустимые уровни;
- любая деятельность, ухудшающая радиационную и экологическую ситуацию;
- заготовка грибов, дикорастущих плодов, ягод, лекарственного и технического сырья, охота, рыбная ловля без специального разрешения уполномоченного органа;
- применение пестицидов без специального разрешения уполномоченного органа.

На территории зоны с правом на отселение производство сельскохозяйственной и лесной продукции ведется с постоянным радиометрическим контролем. Продукты питания должны иметь сертификат (маркировку) с указанием места их производства, содержания радионуклидов. Проводятся мероприятия по реализации повышенных требований к инженерному обеспечению и благоустройству населенных пунктов, к чистоте атмосферного воздуха, к условиям труда и быта, к организации отдыха и питания людей, к созданию условий для воспитания, обучения и оздоровления детей. На территории зоны с правом на отселение запрещается:

- производство, заготовка продукции с содержанием радионуклидов, превышающим республиканские допустимые уровни;
- любая деятельность, ухудшающая радиационную и экологическую ситуацию;
- природопользование, не отвечающее требованиям норм радиационной безопасности.

На территории зоны проживания с периодическим радиационным контролем запрещается:

- любая деятельность, ухудшающая радиационную и экологическую ситуации;

- природопользование, не отвечающее требованиям норм радиационной безопасности.

Ведение лесного хозяйства на территории радиоактивного загрязнения регулируется Постановлением Минлесхоза РБ от 15 января 2001 г. №1 «Об утверждении правил ведения лесного хозяйства в зонах радиоактивного загрязнения».

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Водный кодекс Республики Беларусь от 15 июля 1998 г., № 191-3 (в ред. от 13 июня 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 33. 2/719.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г., № 218-3 (с изм. и доп.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 69. 2/190
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 г., № 226-3 (с изм. и доп. от 8 мая 2002 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 55. 2/848.
4. Кодекс Республики Беларусь о недрах от 15 декабря 1997 г., № 103-3 (в ред. от 24 декабря 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/642.
5. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 г., № 194-3 (в ред. от 5 января 2008 г., с изм. от 2 мая 2008 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. 2/946.
6. Лесной кодекс Республики Беларусь от 14 июля 2000 г., № 420-3 (с изм. и доп. От 4 августа 2004 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. № 39. 2/1020. № 123. 2/1059.
7. Уголовный кодекс Республики Беларусь от 9 июля 1999 г., № 275-3 (в ред. от 5 января 2008 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/50.
8. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь, 5 июля 2004 г., № 300-3 (в ред. от 5 января 2008 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. № 109. 2/1049.
9. Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь, 5 мая 1998 г., № 154-3 (в ред. от 17 мая 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/686.
10. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Республики Беларусь, 5 мая 1998 г. № 156-3 (в ред. от 24 декабря 2007г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/688.
11. Об охране окружающей среды: Закон Республики Беларусь, 26 ноября 1992 г., № 1982-XII (в ред. от 17 июля 2002 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 85. 2/688.

12. О геодезической и картографической деятельности: Закон Республики Беларусь, 10 мая 1999 г., № 254–З (в ред. от 20 июля 2006 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 37. 2/29.
13. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133–З (в ред. от 7 мая 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 87. 2/882.
14. О государственной экологической экспертизе: Закон Республики Беларусь, 18 июня 1993 г., № 2442–ХІІ (в ред. от 14 июля 2000 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/401.
15. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Закон Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 611–ХІІ (в ред. от 9 июля 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/281.
16. О личных подсобных хозяйствах граждан: Закон Республики Беларусь, 11 ноября 2002 г. № 149–З (в ред. от 9 июля 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 128. 2/898.
17. О местном управлении и самоуправлении: Закон Республики Беларусь, 20 февраля 1991 г. № 617–ХІІ (в ред. от 5 января 2008 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/282.
18. О платежах за землю: Закон Республики Беларусь, 18 декабря 1991 г., № 1314–ХІІ (в ред. от 26 декабря 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/312.
19. О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС: Закон Республики Беларусь, 12 ноября 1991 г., № 1227–ХІІ (в ред. от 24 декабря 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/307.
20. О статусе столицы Республики Беларусь – города Минска: Закон Республики Беларусь, 12 июля 2000 г., № 410–З (с изм. от 26 декабря 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. 2/185.
21. О туризме: Закон Республики Беларусь, 25 ноября 1999 г., № 326–З (в ред. от 9 января 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. 2/101.
22. Об основах транспортной деятельности: Закон Республики Беларусь, 5 мая 1998 г., № 140–З (в ред. от 26 декабря 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/672.
23. Об обороне: Закон Республики Беларусь, 3 ноября 1992 г., № 1902–ХІІ (в ред. от 5 января 2008 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 84. 2/878.

24. Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности: Закон Республики Беларусь, 2 декабря 1994 г., № 3434–XII (в ред. от 9 июля 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 83. 2/463.
25. О железнодорожном транспорте: Закон Республики Беларусь, 6 января 1999 г., № 237–З (в ред. от 19 июля 2004 г.) // Эталонный банк данных правовой информации Республики Беларусь «Эталон». N19900237.
26. Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь: Закон Республики Беларусь, 9 января 2006 г., № 98–З (в ред. от 18 июля 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2006. 2/1195.
27. О здравоохранении: Закон Республики Беларусь, 18 июня 1993 г., № 2435–XII (в ред. от 14 июня 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 2/339.
28. О Государственной границе Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь, 4 ноября 1992 г., № 1908–XII (в ред. от 16 мая 2006 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 4. 2/9.
29. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., № 667 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 1/9264.
30. Об особенностях передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в ипотеку для получения банковского кредита: Указ Президента Республики Беларусь, 12 января 2007 г. № 20 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2007. 1/8259.
31. О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах: Указ Президента Республики Беларусь, 11 августа 2005 г. № 368 (в ред. от 31 декабря 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2005. 1/6688.
32. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., № 667 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 1/9264.
33. Положение о порядке формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, обслуживания подлежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., № 667 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 1/9264.
34. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным

предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений): утв. Указом Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., № 667 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 1/9264.

35. Положениe о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007 г., № 667 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 1/9264.

36. Положениe о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 29 июля 2006 г. № 958 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2006. 5/22673.

37. Положениe о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 5/27442.

38. Положениe о порядке выкупа находящихся в частной собственности земельных участков для государственных нужд: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 5/27442.

39. Положениe о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 5/27442.

40. Положениe о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 5/27442.

41. Положениe о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 5/27442.

42. Положениe о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 26 марта 2008 г. № 462 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. 5/27442.

43. Положениe о порядке установления размеров и границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов и режиме ведения в них хозяйственной деятельности: утв. постановлением Совета Министров Рес-

публики Беларусь 21 марта 2006 г. №377 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2006. 5/22058.

44.Положение о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 29 февраля 2000 г. № 260 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. 5/2704.

45.Положение о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ: утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь 25 апреля 1997 г. № 22. // Бюллетень нормативно-правовой информации. 1997, № 15. С. 22-27.

46.Положение о снятии, использовании и сохранении плодородного слоя почвы при производстве работ, связанных с нарушением земель; утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь 24 мая 1999 г., № 01–4/78 // Бюллетень нормативно-правовой информации. 1997, №15. С. 22-27.

47.Положение о порядке передачи рекультивированных земель земле-владельцам и землепользователям субъектами хозяйствования, разраба-тывающими месторождения полезных ископаемых и торфа, а также про-водящими геологоразведочные, изыскательские, строительные и иные работы, связанные с нарушением почвенного покрова: утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респу-блики Беларусь 25 апреля 1997 г. № 22 // Бюллетень нормативно-правовой информации. – 1997. – №14. – С. 14-23.

48.Инструкция о порядке разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций: утв. постановлени-ем Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Рес-публики Беларусь 5 июля 2001 г. № 9 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 80. 8/6470.

49.Положение об аренде участков лесного фонда: утв. постановлением Комитета лесного хозяйства при Совете Министров Республики Бела-русь 6 декабря 2001 г. № 19 // Национальный реестр правовых актов Рес-публики Беларусь. 2002. № 15. 8/7687.

50.Инструкция по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков: утв. постановлением Комитета по земельным ре-сурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Бе-ларусь 16 мая 2002 г. №3 // Национальный реестр правовых актов Рес-публики Беларусь. 2002. №65. 8/8138.

51.Правила отнесения лесов к группам и категориям защитности, выделения особо защитных участков леса: утв. постановлением Комитета лесного хозяйства при Совете Министров Республики Беларусь 21 февраля 2003 г. № 2 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. 8/9223.

52.Инструкция по установлению границ административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь: утв. постановлением Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь 15 ноября 2000 г. №13 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 3. 8/4494.

53.Правила охраны магистральных трубопроводов: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 11 апреля 1998 г. № 584 (в ред. от 4 ноября 2007 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. 5/6682.

54.Правила охраны линий, сооружений связи и радиофикации в Республике Беларусь: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь 19 августа 2006 г. № 1058 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2006. № 141. 5/22776.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бакунина, Т. С. Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель / Т. С. Бакунина // Государство и право. 1998, № 4–5.
2. Бакиновская, О.А. Земельное право в определениях и схемах. Общая часть / О.А. Бакиновская. Минск, 2001.
3. Земельное право / под ред. С. В. Боголюбова. М., 1998.
4. Герасин, С. И. Правовая база реформирования земельных отношений в сельском хозяйстве / С. И. Герасин // Государство и право. 1998. № 12.
5. Дмитриев, А. В. Правовое регулирование городского землепользования в современных условиях: учеб. пособие / А. В. Дмитриев. М., 2002.
6. Ерофеев, Б. В. Земельное право / Б. В. Ерофеев. М., 1999.
7. Кивейша, Е. И. Землевладение и землепользование / Е. И. Кивейша. Белорусский экономический журнал. 2001, № 2. С. 63–70.
8. Коршук, С. М. Станаўленне і развіццё права прыватнай уласнасці грамадзян на зямлю у Рэспубл. Беларусь / С. М. Коршук // Весці Нацыян. акадэміі навук Беларусі. Сер. гуманіт. навук. 2000, № 4. С. 18–22.
9. Краснова, И. О. Земельное право. Элементарный курс / И. О. Краснова. 2-е издание, перераб. и доп. М., 2003.
10. Крассов, О. И. Особенности правового регулирования использования земель поселений в градостроительном законодательстве / О. И. Крассов // Законодательство и экономика. 2001. Вып. 5. С. 31–49.
11. Крассов, О. И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / О. И. Крассов. М., 2002.
12. Назимкина, О. В. Виды прав на землю и основания их возникновения / О. В. Назимкина // Государство и право. 1999, № 8. С. 42–48.
13. Помелов, А. С. О категориях земель / А. С. Помелов // Земля Беларуси. 2003, № 4. С. 4–11.
14. Самусенко, Л. В. Правовое понятие и состав земель рекреационного назначения / Л. В. Самусенко // Земля Беларуси. 2004, № 4. С. 12–14.
15. Сизов, А. П. Мониторинг городских земель с элементами их охраны / А. П. Сизов. М., 2000.
16. Станкевич, Н. Г. Правовое регулирование использования земель юридическими лицами в Республике Беларусь / Н. Г. Станкевич // Вестник ГрГУ. 1999, № 1.
17. Станкевич, Н. Г. Земельное право: учеб. пособие / Н. Г. Станкевич. Минск, 2003.
18. Улюкаев, В. Х. Земельное право и земельный кадастр / В. Х. Улюкаев, А. А. Варламов, Н. Е. Петров. М., 1996.

19. *Шингель, Н. А.* Правовой режим земель в Республике Беларусь. Курс лекций / Н. А. Шингель. Минск, 2006.

20. *Шингель, Н. А.* О соотношении и перспективах развития права собственности и других вещных прав на землю в Республике Беларусь / Н. А. Шингель // Общество. Экономика. Право: Сб. науч. тр. 2002-2003 / Редкол.: Н. И. Ильинский и др. – Минск, 2003.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
1. Земельное право как отрасль права. Земельные правоотношения.....	4
1.1. Предмет, методы и нормы земельного права.....	4
1.2. Земля как объект правового регулирования. Состав земель Республики Беларусь.....	11
1.3. Земельные правоотношения.....	28
2. Источники земельного права.....	34
3. Право собственности на землю.....	42
3.1. Понятие права собственности на землю.....	42
3.2. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю.....	49
3.3. Содержание права собственности на землю.....	52
4. Право землевладения и землепользования.....	56
4.1. Право пожизненного наследуемого владения.....	56
4.2. Право землепользования.....	60
4.3. Право аренды земли.....	61
4.4. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельные сервитуты).....	65
4.5. Использование земель для изыскательских работ.....	66
4.6. Основания возникновения и прекращения права землевладения и землепользования.....	67
5. Государственное управление землями.....	70
5.1. Специальное государственное управление землями.....	71
5.2. Государственный земельный кадастр.....	76
5.3. Землеустройство.....	79
5.4. Распределение и перераспределение земель.....	83
5.5. Государственный контроль за использованием и охраной земель. Мониторинг земель.....	95
5.6. Разрешение земельных споров.....	99
6. Правовое регулирование гражданского оборота земель.....	101

7. Ответственность за нарушения земельного законодательства.....	108
8. Правовая охрана земель.....	115
9. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.....	121
9.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.....	121
9.2. Правовое регулирование использования земель сельскохозяйственного назначения.....	123
9.3. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения.....	129
10. Правовой режим земель населенных пунктов.....	131
10.1. Понятие и состав земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства.....	131
10.2. Правовое регулирование использования земель населенных пунктов.....	133
10.3. Правовой режим земель пригородной и зеленой зон городов.....	140
11. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.....	142
11.1. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.....	142
11.2. Правовое регулирование использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.....	143
11.3. Порядок использования земель при проведении изыскательских работ и пользовании недрами.....	151
12. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.....	153
12.1. Правовой режим земель природоохранного назначения....	154
12.2. Правовое регулирование использования земель оздоровительного назначения.....	164
12.3. Правовое регулирование использования земель рекреационного назначения.....	165

12.4. Правовое регулирование использования земель историко-культурного назначения.....	167
13. Правовой режим земель лесного фонда.....	168
13.1. Понятие и состав земель лесного фонда.....	168
13.2. Право лесопользования и его виды.....	171
13.3. Правовое регулирование использования земель лесного фонда.....	174
14. Правовой режим земель водного фонда.....	175
15. Правовой режим земель запаса.....	179
16. Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.....	181
16.1. Понятие территории и земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.....	181
16.2. Особенности правового режима радиационно-опасных земель.....	184
Нормативно-правовые акты.....	189
Литература.....	194

Список общепринятых сокращений

АЭС – атомная электростанция

ГЗК – Государственный земельный кадастр

ГК – Гражданский Кодекс

Госкомимущества – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

Кодекс о земле – Кодекс Республики Беларусь о земле

КоАП – Кодекс об административных правонарушениях

МИД – Министерство иностранных дел

РБ – Республика Беларусь

СМ – Совет Министров

СНиП – строительные нормы и правила

СССР – Союз Советских Социалистических Республик