

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»

Кафедра «Охрана труда»

Т. И. ГОНЧАРЕНКО

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Учебно-методическое пособие

Гомель 2014

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»

Кафедра «Охрана труда»

Т. И. ГОНЧАРЕНКО

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*Одобрено методической комиссией факультета
«Промышленное и гражданское строительство»
в качестве учебно-методического пособия*

Гомель 2014

УДК 347.214.2 (075.8)
ББК 67.404
Г65

Рецензент – судья суда Центрального р-на г. Гомеля *В. А. Козачек*

Гончаренко, Т. И.

Г65 Правовое регулирование недвижимостью : учеб.-метод. пособие / Т. И. Гончаренко ; М-во образования Респ. Беларусь ; Белорус. гос. ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2014. – 79 с.
ISBN 978-985-554-275-0

Приведено понятие недвижимости, перечислены виды недвижимого имущества, рассмотрены особенности каждого вида недвижимого имущества.

Предназначено для самостоятельной работы студентов специальности «Правовое регулирование недвижимостью» факультета ПГС.

УДК 347.214.2 (075.8)
ББК 67.404

ISBN 978-985-554-275-0

© Гончаренко Т. И., 2014
© Оформление. УО «БелГУТ», 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Понятие и сущность недвижимости.....	4
2	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.....	9
3	Порядок регистрации недвижимости.....	11
4	Право собственности и другие виды прав на недвижимое имущество.....	15
5	Оценка недвижимости.....	17
6	Разгосударствление и приватизация.....	21
7	Особенности сделок с объектами недвижимости.....	24
8	Изменения, внесенные в порядок учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	28
9	Порядок учета граждан, нуждающихся в местах хранения транспортных средств.....	29
10	Земельные участки и их правовое регулирование.....	31
11	Состав земель Республики Беларусь.....	34
12	Порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам.....	36
13	Понятие и общая характеристика права собственности на землю.....	37
14	Право пожизненного наследуемого владения землей.....	45
15	Понятие права пользования землей и его виды.....	46
16	Аренда земли.....	49
17	Государственная регистрация земельного участка.....	53
18	Плата за земельные участки. Кадастровая стоимость земель и земельных участков.....	57
19	Земельный налог.....	58
20	Нежилые строения.....	60
21	Леса как объекты недвижимости.....	63
22	Водные объекты как особые объекты недвижимости.....	69
23	Недра как объект недвижимости.....	72
24	Список литературы.....	78

1 ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. В дореволюционной России это понятие было применено в указе Петра I от 23 марта 1714 г. для ограничения оборота недвижимости и ее наследования. В советский период после отмены частной собственности на землю деление вещей на движимые и недвижимые трансформировалось в категории основных и оборотных фондов, а земельные участки учитывались отдельно по видам и только в натуральных единицах измерения (по площади).

Понятие «недвижимость» («недвижимое имущество») вновь введено Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 г. в связи с установлением статуса частной собственности на землю и Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. (ст. 4). Затем этот термин подтвержден и окончательно законодательно закреплен Гражданским кодексом Республики Беларусь (ст. 130) 1998 г.

В Международных стандартах оценки приводится следующее определение недвижимости: **«недвижимость или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в т. ч. и постройки). Это материальная осязаемая вещь, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней».**

В каждом государстве законодательство устанавливает основной принцип разделения недвижимого и движимого имущества.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь **к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.**

К недвижимым вещам также **приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной**

регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река – море», космические объекты.

Другими словами, **недвижимое имущество** – это земельный участок и другие вещи, которые в силу своих натуральных (естественных) свойств прочно связаны с землей.

Деление вещей на движимые и недвижимые известно еще римскому праву. Такое деление основывается исключительно на природном свойстве вещей – связи с землей и физической неспособности или способности к перемещению.

Отнесение вещей к недвижимым осуществляется на основании чисто технического критерия «прочности».

Выделение недвижимых вещей в отдельную группу существует в связи с их особой общественной значимостью, пользование недвижимыми вещами в большей степени, чем пользование движимыми вещами, затрагивает интересы других физических и юридических лиц, кроме того, недвижимые вещи по сравнению с движимыми вещами, как правило, обладают более высокой нарицательной стоимостью. В отношении недвижимого имущества устанавливается особый режим правового регулирования и применение специальных юридических норм. Так, например, в отношении земельных участков, капитальных строений, изолированных помещений и предприятий как имущественных комплексов установлена обязательная государственная регистрация.

Комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь (далее – Комзем) с целью решения вопроса относится ли объект к капитальному строению или нет в постановлении от 28.07.2004 г. № 39 была разработана совокупность признаков, необходимая для признания объекта капитальным строением:

- строительство должно быть осуществлено в соответствии с законодательством, начиная с разработки проектной документации и заканчивая вводом в эксплуатацию;
- объект не должен являться временным;
- объект должен быть прочно связан с землей путем устройства фундамента, заглубленного в землю либо являться подземным;
- он должен быть выполнен из долговечных материалов;
- перемещение объекта невозможно без соразмерного ущерба его назначению, то есть демонтировать его возможно только путем полной или частичной разборки в целом или путем разрушения (в том числе разборки или разрушения фундамента).

Комзем разработал Единую классификацию назначения объектов недвижимого имущества и утвердил постановлением от 05.07.2004 г. № 33, в соответствии с которым все недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, должно использоваться по определенному назначению.

В западноевропейских странах подобный критерий деления имущества на движимое и недвижимое имеется, но не является доминирующим.

Например, в **Швеции** недвижимым имуществом является только **земля**, которая делится на земельные участки. Тот, в свою очередь, может содержать функционально связанное с этим участком имущество, являющееся его принадлежностью. Принадлежности подразделяются на общие, принадлежности строения и производственные принадлежности.

К общим принадлежностям относятся *строения, трубопроводы, ограждения и иное имущество, построенное под/над землей для постоянного использования*. Причем строение может не иметь фундамента, достаточно того факта, что оно стоит на участке под своим собственным весом. Сооружение может вообще не иметь физического контакта с землей, главное, чтобы объект можно было использовать в соответствии с его назначением. Как правило, объект должен находиться в пределах границ земельного участка.

К принадлежностям строения относятся *объекты и детали, находящиеся внутри или снаружи строения*. Они должны быть адаптированы под назначение строения и способствовать его длительному использованию. (Например, сантехническое оборудование, холодильник, кухонная плита, стиральная машина, полки и прилавки магазина, кондиционеры и вентиляторы в производственном здании).

К производственным принадлежностям относятся *машины, станки и иное оборудование*, приспособленное для производственной деятельности. Они должны использоваться в коммерческой деятельности. Имущество относится к производственной принадлежности, только если его нельзя классифицировать как общую принадлежность или принадлежность строения.

Кроме того, чтобы объект рассматривался как принадлежность земельного участка, необходимо «отношение собственности». Это означает, что:

– если иное лицо, чем собственник (арендатор или наниматель), добавило какой-либо объект на земельный участок или к зданию и этот объект не принадлежит собственнику, то он не будет рассматриваться как принадлежность, пока земельный участок и данный объект не будут находиться в собственности одного лица;

– если собственник добавит объект в качестве производственной принадлежности, но данный объект ему не принадлежал, он не становится принадлежностью земельного участка. Собственник может добавить на участок какое-либо производственное оборудование, полученное им по договору лизинга. И до момента пока он его не выкупит, такое оборудование не будет входить в состав участка;

– если объект, который может рассматриваться как производственная принадлежность, был куплен собственником с оговоркой, он не становится

такой принадлежностью. Смысл данной оговорки заключается в том, что пока покупатель не выполнил все или некоторые условия договора купли-продажи (например, не расплатился полностью), то объект не является принадлежностью недвижимого имущества, а находится в собственности покупателя и является движимым имуществом.

ГК **Франции** (статьи 517–525) определяет недвижимые вещи по их природе, в силу их назначения или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют. Так, к недвижимому имуществу отнесены **земельные участки и строения, урожай на корню и плоды, леса, а также машины, инструменты, сырье, используемое на предприятии, сельскохозяйственные орудия** и другие вещи, хотя и движимые по своей природе, но предназначенные для эксплуатации и обслуживания недвижимости.

ГК **Грузии** к недвижимым вещам относит: **земельный участок**, существующие в нем **ископаемые**, произрастающие на земле **растения**, а также **здания и сооружения**, которые прочно закреплены на земле (статья 149).

ГК **Латвийской Республики** подразделяет материальные вещи на движимые и недвижимые «в зависимости от того, можно или нельзя перемещать их, не повреждая снаружи, с одного места на другое» (статья 842).

В соответствии с ГК **Испании** недвижимыми вещами признаются *здания, строения, дороги и сооружения всякого рода, прикрепленные к земле, деревья, растения с произрастающими на них плодами либо на корню, либо составляющие неотъемлемую от недвижимости часть, все иные объекты, присоединенные к недвижимости таким образом, что не могут быть от нее отделены без ущерба целостности объекта, статуи, живопись и иные объекты пользования и украшения, помещенные на строениях или унаследованные собственником недвижимости в такой форме, которая свидетельствует о намерении соединить их накрепко с недвижимостью, машины, сосуды, инструменты и приспособления, предназначенные собственником полностью к обработке земли или эксплуатации сооружения или наследственного имущества, или непосредственно для удовлетворения нужд при пользовании недвижимостью. К недвижимому имуществу в соответствии с ГК Испании также относятся *загоны для животных, пастбища или водоемы, шахты, каменоломни, доки* и иные сооружения (даже на плаву), но по своему назначению предназначенные к постоянному нахождению на одном месте реки, озера или берега.*

В состав недвижимости входят:

1) *земельные участки*. Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном

кадастре и документах государственной регистрации (ст. 17 КоЗ). (*Границы земельного участка* – замкнутый контур, территориально ограничивающий земельный участок, состоящий из линий между межевыми знаками);

2) *природные элементы* – деревья, холмы, водоемы, леса, поля и т. д.;

3) *улучшения* – все изменения, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию свободного и неосвоенного участка для целей его использования.

В состав улучшений входят:

1) *здания* – один из видов сооружений;

2) *сооружения* – все постройки и преобразования, осуществленные на земельном участке;

3) *помещения*;

4) *благоустройство территории* – все затраты, связанные с обустройством земельного участка, в том числе: устройство дорог, площадок для стоянки автомобилей, архитектурное обустройство территории, посадка многолетних насаждений и др.;

5) *многолетние насаждения* – растения, деревья, кустарники, цветники;

6) *капитальные вложения в недвижимость* (или ее отдельные элементы) включают затраты в реконструкцию и модернизацию не законченных строительством и не введенных в эксплуатацию объектов, а также оборудования и его монтаж; капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, а также затраты инвентарного характера в земельные участки, недра, лесные и другие угодья, предоставляемые юридическим и физическим лицам в пользование; в арендуемых зданиях и сооружениях, других объектах, относящихся к основным средствам.

Классификация объектов недвижимости:

1) Земельные участки **с в о б о д н ы е**:

а) предназначенные под застройку;

б) сельскохозяйственные земли;

2) Земельные участки **з а с т р о е н н ы е**:

а) *жилые*:

– городские квартиры,

– коттеджи,

– загородные дачи;

б) *нежилые*:

– офисные,

– торговые,

– складские,

– зрелищные,

– производственные.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, т. к. опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Дополнительно можно выделить объекты незавершенного строительства, на которых действуют особые процедуры, как при оценке, так и при продаже, поскольку государство является собственником большинства замороженных строек. Причем возможно изменение как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Характеристики объектов недвижимости:

- *стационарность*;
- *материальность*;
- *физические параметры* (размеры, форма, улучшения, поверхностный и подпочвенный слой, дренаж, ландшафт, подъездные пути, окружающая среда, коммунальные услуги, неудобства, совокупность которых определяет полезность объекта);
- *полезность* – основа стоимости недвижимости;
- *пригодность* – износ (физический, функциональный, внешнее устаревание);
- *ограниченный характер предложения*, способствующий созданию значительной стоимости;
- *долговечность* (у недвижимости этот показатель выше, чем у других товаров, кроме драгоценных камней и изделий из редких металлов);
- *разнородность, уникальность и неповторимость*;
- *степень ликвидности* (легкость, с которой актив может быть конвертирован в деньги).

Правовое регулирование в сфере недвижимости осуществляется на основе законодательства Республики Беларусь.

1 Гражданское законодательство:

- Гражданский кодекс;
- Концепция ипотечного жилищного кредитования;
- Декрет Президента об ипотеке (залоге недвижимости).

2 Законодательство о земле.

3 Законодательство о градостроительстве и архитектуре.

4 Законодательство о капитальном строительстве и капитальном ремонте.

5 Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения.

6 Закон о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

7 Законопроект об оценочной деятельности.

Согласно ГК в республике признаются **частная и государственная** формы собственности.

2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации.

Система регистрации недвижимого имущества как основной институт защиты прав граждан и юридических лиц создана в соответствии с **Законом о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**.

Данный Закон устанавливает правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь.

Согласно статье 131 ГК Республики Беларусь регистрации подлежат:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право пожизненного наследуемого владения;
- 5) право постоянного пользования;
- 6) ипотека;
- 7) сервитут и иные права в случаях, предусмотренных законодательством.

Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются:

- Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;
- юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;
- иностранные государства.

Иными словами, законные держатели прав на недвижимость, включая без ограничений граждан и лиц без гражданства, белорусских и иностранных юридических лиц, органы власти и управления.

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- сделки с недвижимым имуществом.

Согласно Указа Президента Республики Беларусь № 603 в систему **государственных организаций** в области государственной регистрации входят:

- 1) специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь – **Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь**;

2) республиканская организация по государственной регистрации – УП **"Национальное кадастровое агентство"**;

3) **территориальные организации по государственной регистрации.**

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в **едином государственном регистре** в целях:

- реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;

- защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;

- государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;

- информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических.

Ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- единообразии, т. е. ведение документов единого регистра осуществляется по единым правилам на всей территории Республики Беларусь;

- достоверности, информация единого регистра является достоверной, если судом не установлено иное;

- публичности, все сведения единого регистра являются открытыми;

- сопоставимости и совместимости, все сведения единого регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных регистрах, кадастрах, реестрах и т. д.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним состоит из **регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений.**

3 ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в сфере земельных отношений, геодезии и картографии, а также в области государственной регистрации недвижимости, подчиненным Правительству Республики Беларусь, является **Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь** (далее – Госкомимущество), который был создан в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 289 от 5 мая 2006 г. «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.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 определены основные задачи Госкомимущества: проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь), а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Непосредственно государственной регистрацией занимается республиканская организация по государственной регистрации, которой является **Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»**, а также его территориальные организации по областям. Данная организация не является органом государственной власти, а существует в форме государственного унитарного предприятия. Также Национальное кадастровое агентство вправе заниматься сопутствующими государственной регистрации видами деятельности: формирование недвижимости, оценка недвижимости и анализ рынка недвижимости, информационные и интернет-услуги и др.

В составе территориальных организаций по государственной регистрации образованы обособленные структурные подразделения – филиалы и бюро (подчиняющиеся филиалам), которые обслуживают часть территории регистрационной области – регистрационные районы. Регистрационные области разделены на 127 регистрационных районов. Каждый регистрационный район делится на регистрационные блоки, которые нумеруются и их номера используются при присвоении земельным участкам кадастровых номеров.

Основными субъектами государственной регистрации являются регистраторы – процессуальные лица, которые обладают исключительным правом совершать регистрационные действия.

Регистраторами могут быть:

- только работники организаций по государственной регистрации;
- граждане Республики Беларусь;
- лица, прошедшие аттестацию (перееаттестацию) на регистратора;
- лица, имеющие определенный образовательный ценз (высшее юридическое образование, или образование в области ведения государственного земельного кадастра, или высшее образование и опыт

осуществления регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования Закона о регистрации;

- дееспособные лица;
- лица, не имеющие судимости.

Перед назначением на должность или после трехлетнего перерыва в работе регистратор должен пройти стажировку. Также он обязан проходить внеочередную аттестацию в случае выявления систематических и (или) грубых ошибок, выявленных в рамках осуществления контроля за деятельностью регистраторов. Такой контроль осуществляет республиканская организация по государственной регистрации.

Регистратор имеет собственную гербовую печать, штампы и бланки.

Ст. 21 Закона о регистрации устанавливается презумпция достоверности информации, которая вносится регистратором в **Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним** (далее – **ЕГРНИ**). Информация в ЕГРНИ считается достоверной, если судом не установлено иное.

Независимость регистратора обеспечивается несколькими способами:

1) *регистратор подчиняется только требованиям законодательства* (ст. 17 Закона о регистрации). Отменить или изменить решение может только сам регистратор и то только в том случае, если причиной является ошибка технического характера. Ни руководитель специально уполномоченного органа государственного органа по государственной регистрации, ни руководитель организации по государственной регистрации, ни комиссия, рассматривающая жалобу на действие (бездействие) регистратора, не могут отменить решение регистратора;

2) *несменяемость*. Регистратор, принявший документы, представленные для государственной регистрации, должен совершить все последующие этапы регистрационного действия. Замена регистратора допускается только в случае невозможности исполнения им своих обязанностей, а также в других исключительных случаях. Замена требует определенной процедуры, которая может начаться только по решению руководителя организации по государственной регистрации;

3) *ограничения по профессии*. Регистратор не вправе совершать регистрационные действия, результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес, на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своего супруга (супруги), его и своих родственников (родителей, детей, внуков, деда, бабушки, родных братьев и сестер). Также он не имеет права заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также быть поверенным у третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Регистратору запрещено принимать

вознаграждения, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание физическим и юридическим лицам любого содействия с использованием своего служебного положения, самостоятельно или через посредника принимать участие в управлении юридическими лицами, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь и др.

Особенность правового статуса регистратора состоит в том, что, действуя от имени государства, регистратор является наемным работником, а не государственным служащим.

С одной стороны, деятельность регистраторов регулируется частным правом (внутри организации по государственной регистрации деятельность регистратора регулируется трудовым законодательством, а отношения с заявителями, субъектами гражданского права регулируются гражданским правом).

С другой стороны, у регистратора имеются функции публичного (властного) свойства, поскольку он действует от имени государства, имеет гербовую печать, обладает гарантиями государства в обеспечении регистрационных действий. Вследствие этого его отношения с заявителями, с государственными органами носят также характер публичных административно-правовых отношений.

Существует особый порядок назначения на должность и освобождение от должности регистратора. Назначение осуществляет организация по государственной регистрации при условии признания квалификации регистратора. Признание квалификации осуществляется аттестационной комиссией республиканской организации по государственной регистрации, которая является распорядителем «гарантийного фонда», выплаты из которого возможны из-за ошибок регистратора. Тем самым, чем выше требования аттестационной комиссии к уровню квалификации регистратора, тем меньше «угроза» гарантийному фонду. Срок действительности результатов квалификационного экзамена – 3 года.

Порядок освобождения от должности также регулируется трудовым законодательством. Однако законодательством предусмотрена возможность досрочного прекращения деятельности регистратора путем изъятия его печати.

Система регистраторов в Беларуси была полностью создана в 2004 г. В настоящее время в республике насчитывается около 1000 регистраторов, из которых около 700 действующих.

В настоящее время система ведения государственного регистра недвижимого имущества в Беларуси перешла исключительно в электронный вид. Это позволило существенно упростить и удешевить процедуру государственной регистрации, а также сократить время, необходимое на обслуживание потребителей кадастровых услуг. В

республике действует система «одного окна». Организован дистанционный доступ к информационным ресурсам государственного земельного кадастра через Интернет с предоставлением следующих электронных услуг:

- Е-услуги по предоставлению дистанционного доступа к информационным ресурсам ГЗК;
- Е-услуги по предоставлению сведений из информационных ресурсов ГЗК в виде электронных документов;
- Е-услуги по предоставлению сведений через интернет-ресурсы;
- Е-услуги по предоставлению пространственной информации из государственного земельного кадастра.

Работают следующие online-сервисы:

- Реестр недвижимого имущества;
- Реестр административно-территориальных или территориальных единиц;
- Регистр стоимости земельных участков.

В настоящее время ведутся работы по переходу архива Национального кадастрового агентства на цифровую форму. Национальное кадастровое агентство разработало и передало в опытную эксплуатацию **архивную открытую информационную систему (АОИС)**. Опытная эксплуатация производится непосредственно в архиве предприятия. В цифровую форму переводится, прежде всего, архив технических документов. АОИС обеспечивает прием, учет, сохранность, использование, утилизацию в установленном порядке цифровых объектов, помещаемых на хранение в архив, в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, предъявляемым к архивам электронных документов.

Работу АОИС поддерживает отраслевой удостоверяющий центр Госкомимущества Республики Беларусь. Часть документов содержат подпись председателя Госкомимущества Республики Беларусь. Закрытый ключ электронной цифровой подписи выдан председателю Госкомимущества.

4 ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВИДЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 210 ГК). Эти три правомочия составляют содержание права собственности. Право собственности является бессрочным.

Владение означает, что *собственник фактически обладает своей недвижимостью, имеет возможность хозяйственного господства над домом и земельным участком*. Данная возможность обязательно подкрепляется юридически: нормами закона, правоустанавливающими документами на недвижимость. Причем, владение недвижимостью не означает обязательного физического контакта с нею: можно проживать в

собственной городской квартире, являясь, при этом, одновременно собственником земельного участка и построенного на нем дома, расположенных за городской чертой.

В том случае, если кто-либо неправомерно завладел недвижимостью (например, самовольно захватил земельный участок или поселился в доме), закон предоставляет право в судебном порядке истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, а также потребовать от недобросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь за все время владения.

Пользование означает *возможность извлечения собственником полезных свойств имущества, в том числе плодов и доходов* (например, собственник дома имеет право проживать в нем либо сдавать жилье внаем и получать за это определенную плату). Результатом использования земельного участка является произведенная сельскохозяйственная продукция и доходы от ее реализации. Также землепользователи вправе использовать имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель (ст. 69 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Распоряжение недвижимым имуществом можно определить как *совершение действий, определяющих юридическую судьбу имущества* (например, прекращение права собственности в отношении земельного участка). Распоряжение может выражаться в продаже, дарении, обмене имущества.

Существуют определенные **ограничения прав собственника**:

- 1) его действия не должны наносить ущерба окружающей среде;
- 2) собственник не должен нарушать права и защищаемые законом интересы других лиц;
- 3) собственник обязан пользоваться земельным участком только в соответствии с теми целями, для которых он предоставлен (например, на земле, выделенной для садоводства, нельзя строить полноценный жилой дом, можно только садовый домик).

Кроме прав у собственника есть обязанности в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества. Он несет все расходы по содержанию своего земельного участка, дома, а также на нем лежит риск случайной гибели (порчи) или случайного повреждения имущества. Также собственники земельных участков обязаны своевременно уплачивать земельный налог, осуществлять благоустройство земельных участков и соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок (условия ипотеки, земельного сервитута).

Кроме права собственности на землю и вещных прав на нее существуют и иные основания пользования земельными участками.

Аренда. Согласно ст. 578 (глава 34 ГК Республики Беларусь) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные

объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

В соответствии со ст. 580 ГК:

1) договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, – независимо от срока – должен быть заключен в письменной форме.

2) договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством.

Ипотека. В процессе владения имуществом часто возникает ситуация, когда собственник оформляет кредит под залог недвижимости. В соответствии со ст. 320 ГК Республики Беларусь в договоре должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом. Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации.

Сервитут. В соответствии со ст. 268 ГК собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка, предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Данное право может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопровода, обеспечение водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Купля-продажа. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателю земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество.

Порядок купли-продажи регламентируется ГК Республики Беларусь, правительством Республики Беларусь разработан Порядок купли-продажи гражданами Республики Беларусь земельных участков, утвержден типовой договор купли-продажи земельного участка.

ГК Республики Беларусь в качестве особого случая устанавливает также право на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой недвижимости. Покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передается право на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Наследование. Передавать по наследству земельный участок может только лицо, обладающее титулом собственника или лицо, которому земельный участок принадлежит на основании права пожизненного наследуемого владения. Правовое регулирование отношений, связанных с наследованием, осуществляется нормами раздела «Наследственное право» Гражданского Кодекса Республики Беларусь. В соответствии с законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» переход права на недвижимое имущество от наследодателя к наследникам подлежит государственной регистрации по месту нахождения объекта.

Государственный учет объектов недвижимости осуществляется посредством внесения необходимой и достаточной информации об объекте в **Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним** и присвоения каждому объекту уникального кадастрового номера, который сохраняется за объектом до тех пор, пока объект физически или юридически существует как единое целое.

5 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

При проведении расчетов по оценке объектов недвижимости необходимо указывать, в каких ценах и на какую дату производится оценка, валюта оценки.

Цена – денежная сумма, требуемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Цена – исторический факт и относится к определенному времени и месту независимо от того, была она объявлена открыто или тайно. В зависимости от цели оценки оценщик может выбрать различные цены, действующие на дату ввода объекта в эксплуатацию, переоценки, постановки на баланс, отчуждения, судебного спора, внесения неденежного вклада в уставный фонд и др.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Валюта оценки – валюта, в которой производится определение стоимости объекта недвижимости. Если оценка проводится в двух видах валют, то в отчете об оценке недвижимости указывается курс, по которому осуществлен пересчет одной валюты в другую.

Рыночная стоимость – расчетная сумма, за которую продавец готов продать собственность готовому купить покупателю в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения и на цену сделки не влияют побочные факторы. Это означает, что покупатели и продавцы недвижимости являются типично рыночными, ведут себя рациональным образом и достаточно информированы о состоянии рынка, действуют в условиях конкуренции в своих собственных интересах с целью

максимизации выгоды, без сговора и мошенничества (если есть деловые или родственные связи, то это не рыночная стоимость), без незаконного давления, то есть недвижимость продается за типичный период времени.

Расчет рыночной стоимости не предусматривает каких-либо специальных условий или обстоятельств (например, льготное финансирование, обременение договорами о продаже либо аренде, уступок, сделанных кем-либо).

Для определения рыночной стоимости недвижимости используются различные виды стоимостей:

1) *первоначальная* – стоимость зданий и сооружений на момент ввода их в эксплуатацию. Используется как база оценки для определения восстановительной, действительной, остаточной и оценочной стоимости зданий и сооружений;

2) *восстановительная* – стоимость новых зданий и сооружений в текущих ценах, действующих на дату оценки. Используется для определения действительной, остаточной, оценочной, рыночной стоимости зданий и сооружений;

3) *действительная* – восстановительная стоимость с учетом стоимостной величины физического износа. Используется для определения налога на недвижимость по зданиям и сооружениям, оценочной стоимости зданий и сооружений, рыночной стоимости;

4) *остаточная* – по величине и экономическому смыслу равна действительной стоимости. Основной предпосылкой использования остаточной стоимости является то, что она применяется для оценки зданий и сооружений, не продающихся на рынке и поэтому не имеющих рыночного спроса;

5) *оценочная* – действительная (остаточная) стоимость с учетом коэффициентов рыночного фактора. Используется для расчета стоимости зданий и сооружений с учетом их местонахождения;

6) *специальная* – рыночная стоимость с учетом дополнительных элементов или условий, влияющих на стоимость в силу физических, функциональных или экономических связей и финансовых причин. Дополнительные условия затрагивают какого-либо конкретного собственника или пользователя, покупателя недвижимости, а не рынок вообще. Специальная стоимость рассчитывается в конкретный момент времени. Используется при определении рыночной стоимости по конкретному объекту с дополнительными условиями его приобретения;

7) *ликвидационная* – стоимость, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения должного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. Используется как рыночная стоимость в период ограниченного срока реализации недвижимости;

8) *утилизационная* – стоимость собственности без учета стоимости земли, рассматриваемая как стоимость совокупности составляющих материалов, строительных элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже. Используется для расчета рыночной стоимости разрушенных объектов, стоимость восстановления которых выше стоимости сноса здания или при экономической нецелесообразности восстановления разрушенного строения;

9) *инвестиционная* – стоимость недвижимости для конкретного инвестора, предъявляющего свои инвестиционные требования к капитальным вложениям. Используется для расчета рыночной стоимости инвестиционных проектов;

10) *аренды на открытом рынке* – стоимость по наилучшей арендной плате, за которую объект оценки может быть сдан в аренду, на дату оценки за нормальный маркетинговый период при соблюдении всех условий честной сделки, когда арендатор и арендодатель имеют полную информацию, действуют сознательно и разумно, когда на цену сделки не влияют побочные факторы. Используется для определения рыночной стоимости при сдаче объекта в аренду;

11) *в использовании* (потребительская стоимость) – отражает стоимость объекта оценки для конкретного пользователя, который может и не выставлять объект на продажу на конкретном рынке, а удовлетворяет свои потребности. Потребительская стоимость отличается от рыночной и определяет предпочтения конкретного потребителя в использовании недвижимости или ее отдельных элементов;

12) *при существующем использовании* – стоимость собственности, которая определяется для составления финансовой и бухгалтерской отчетности и используется для ведения бизнеса. Многие оценки на открытом рынке основываются на существующем использовании собственности, так как оно представляет использование, которое создаст наивысшую стоимость.

Процесс оценки состоит из следующих **этапов**:

1) *постановка задачи оценки* заключается в определении цели оценки, искомого вида стоимости, идентификации объекта недвижимости и юридических прав на нее, даты оценки, валюты оценки, цен, в которых выполнена оценка;

2) *составление плана оценки* включает следующие составляющие: определение требований к объекту оценки, идентификация методологии оценки, оценка затрат времени и трудозатрат, представление предложения об условиях выполнения задания и стоимости оценочных услуг;

3) *сбор и проверка информации* включает обследование объекта недвижимости и составление акта осмотра, а в случае необходимости – дефектных ведомостей; изучение района расположения, участка и прилегающих территорий, юридических и правовых документов,

определяющих права на объект недвижимости; анализ проектно-сметной документации, а при отсутствии – составление плана объекта и плана участка; сбор и анализ экономических показателей по объекту недвижимости (балансовой стоимости, арендных платежей, затрат на содержание объекта недвижимости и др.); поиск объектов-аналогов на рынке недвижимости;

4) *составление программ расчета рыночной стоимости недвижимости* предусматривает создание пакета программ в системе электронных таблиц по расчету основных элементов стоимости недвижимости;

5) *оценка объекта недвижимости* может проводиться стандартными методами или производными от них методами, с использованием их комбинаций и модификаций в соответствии со стандартами оценки недвижимости и наличием необходимой информации на рынке недвижимости Республики Беларусь;

6) *согласование стоимости* включает отбор факторов и их увязку с принципами оценки; логические рассуждения и выводы, статистические и вероятностные показатели, окончательное заключение о стоимости;

7) *оформление отчета об оценке объекта недвижимости* заключается в описании объекта оценки, обосновании результатов расчетов, изложении кратких выводов и составлении сертификата оценки. В отчете должны содержаться сопроводительное письмо, сведения об оценщиках, ограничивающие условия и система допущений, нормативная и техническая литература, использованная для расчета. В отчете по оценке в виде приложения должны быть приведены исходные документы, представленные на оценку заказчиком.

Отчет может составляться:

1) *в виде письма*, когда потребителю требуется лишь величина стоимости объекта недвижимости и договор не предусматривает подтверждающих документов и расчетов. (Определение стоимости с целью предполагаемой покупки);

2) *по краткой форме* используется для типовых случаев оценки (оценка рыночной стоимости недвижимости для подтверждения платежеспособности физического или юридического лица при выезде за границу);

3) *полный отчет*.

6 РАЗГОСУДАРСТВЛЕНИЕ И ПРИВАТИЗАЦИЯ

Разгосударствление и приватизация – центральное звено экономической реформы переходного к рынку периода. Их главная цель –

формирование в обществе критической массы экономически свободных и экономически ответственных субъектов хозяйствования; формирование среднего класса, развитие богатого и разнообразного рынка товаров и услуг с конкуренцией и свободным ценообразованием, когда ведущая роль в экономике отводится частному сектору.

Ключевая цель и проблема разгосударствления и приватизации состоит в том, чтобы получить ответственного и компетентного хозяина, заинтересованного именно в развитии производства, так как прибыль можно получать разными путями, а спекуляции на перепродаже собственности часто более выгодны для нового собственника, чем совершенствование технологии и создание рабочих мест, что нужно и выгодно обществу в целом.

Конкретные программы разгосударствления и приватизации имеют обычно **несколько целей**:

1) увеличить доходную часть государственного бюджета путем продажи государственной собственности и одновременно уменьшить расходы из бюджета на финансирование инвестиций в развитие государственных предприятий и на государственные дотации убыточным или низкорентабельным предприятиям;

2) способствовать становлению новой системы экономических интересов и новых механизмов их согласования;

3) поощрить конкуренцию;

4) улучшить структуру предприятий, сделать их более эффективными;

5) провести разгосударствление и приватизацию так, чтобы исключить спекуляции на перепродаже собственности и найти хозяев, заинтересованных в развитии производства, создании новых рабочих мест, повышении прибыльности и рентабельности производства;

6) стимулировать участие трудящихся в работе предприятия и его управлении путем наделения их акциями (теория народного капитализма);

7) создать широкий слой собственников или средний класс и повысить уровень благосостояния всего населения.

Содержание разгосударствления и приватизации состоит в том, чтобы изменить статус предприятий: от государственных со строгим регламентом работы стать фирмами, базирующимися на капитале и ориентированными на максимум прибыли. Это сильно меняет всю систему интересов в рамках предприятия и требует новых механизмов согласования этих интересов, так как появляются новые социальные категории собственников: акционеры, управляющие (менеджеры), наемные работники.

Принципы приватизации:

– сочетание платного и бесплатного способов приватизации;

– право каждого гражданина на часть безвозмездно передаваемой государственной собственности, которое реализуется путем выдачи именных приватизационных чеков, ваучеров;

– дифференциация методов, форм и процедур приватизации в зависимости от стоимости, размера, технического состояния и назначения объекта приватизации (от продажи на аукционе до преобразования в акционерное общество);

– определение масштабов допуска иностранного капитала к дележу собственности;

– предоставление социальных гарантий членам трудовых коллективов приватизируемых предприятий;

– обеспечение гласности и прозрачности процесса приватизации, решение вопроса о возможности допуска теневого капитала к дележу собственности;

– контроль за ходом приватизации со стороны государства.

Субъекты приватизации:

– граждане страны;

– юридические лица, деятельность которых связана с негосударственной собственностью;

– трудовые коллективы госпредприятий;

– иностранные граждане и инвесторы.

Объекты приватизации:

– находящиеся в государственной собственности предприятия, здания, сооружения, оборудование, лицензии, патенты и другие виды государственного имущества.

Не подлежат приватизации:

– предприятия оборонного комплекса;

– объекты, деятельность которых может угрожать жизни и здоровью людей;

– естественные монополии: предприятия единой энергетической сети, магистральные железные дороги, системы связи;

– казенные предприятия, т. е. предприятия неэффективные по рыночным критериям, но жизненно необходимые для общества (их число должно соответствовать реальным возможностям госбюджета).

Формы и методы разгосударствления и приватизации

Разгосударствление и приватизация – не однозначные, хотя и тесно связанные между собой понятия. Разгосударствление возможно и без приватизации, когда смены собственника не происходит, а идет процесс децентрализации в пределах государственного управления собственностью.

Способы разгосударствления:

– сокращение доли государственного сектора в экономике;

– уменьшение доли национального продукта, перераспределяемого через госбюджет;

- либерализация рынков и устранение государственной монополии на внешнюю торговлю;
- коммерциализация, т. е. перевод государственных предприятий на коммерческий расчет и ориентацию на максимизацию прибыли;
- переход от централизованного распределения материальных, финансовых и трудовых ресурсов к формированию соответствующих рынков;
- денационализация собственности.

Приватизация – это передача государственных активов (имущества и ценных бумаг) частному сектору, сопровождающаяся коренной перестройкой существующей институциональной структуры экономики, перераспределением экономических и производственных ресурсов, введением новых методов управления.

В странах с переходной экономикой существует два основных подхода к проведению приватизации:

- бесплатная передача государственного имущества трудовым коллективам и населению;
- платная передача имущества, т. е. его продажа.

Бесплатная приватизация в большинстве переходных экономик осуществлялась путем выдачи населению приватизационных чеков (ваучеров), т. е. ценных бумаг на предъявителя, которые дают их владельцу право на бесплатное приобретение акций приватизируемых предприятий и право получения дивидендов на эти акции.

В Республике Беларусь в качестве ваучеров выступают приватизационные чеки «Имущество» и «Жилье», которые бесплатно могли получить только граждане Республики Беларусь. Выдача ваучеров позволяет быстро распределить активы государственных предприятий среди большого числа граждан. Ваучерные схемы приватизации не дают доходов в государственный бюджет, но позволяют при наличии и устойчивом развитии финансовых рынков с обращением ценных бумаг – акций, облигаций, векселей – наладить нормальную инвестиционную работу в стране.

Платная приватизация – это продажа имущества государственных приватизируемых предприятий на аукционе, по конкурсу, аренда с последующим выкупом, акционирование государственных предприятий.

При **продаже на аукционе** объекты государственной собственности приобретаются по правилам аукционных торгов, т. е. имущество переходит в собственность покупателя, предлагающего наивысшую цену.

При **продаже по конкурсу** предусматриваются определенные условия по дальнейшему использованию предприятия: например, сохранение профиля предприятия, недопущение массовых увольнений, соблюдение экологических требований и так далее.

Выкуп арендуемого имущества считается наиболее предпочтительным способом приватизации для трудовых коллективов, так как, во-первых, сохраняется трудовой коллектив, во-вторых – в бюджет поступает стоимость выкупаемого имущества. Выкуп может быть как единовременным, так и в рассрочку.

Преобразование в акционерное общество – один из самых массовых способов приватизации, особенно для крупных предприятий. В этом случае создаются закрытые или открытые акционерные общества. Акции выпускаются на сумму переоцененного имущества (уставный фонд) предприятия. В ЗАО акции реализуются только внутри коллектива, в ОАО – могут быть частично проданы другим лицам.

Реприватизация – это восстановление в правах собственности лиц, у которых она была когда-то конфискована или национализирована. Основная ее форма – реституция, т. е. возвращение собственности прежним владельцам в натуральном виде или выплата компенсации, если в натуральном виде ее нельзя вернуть.

Разновидностями названных методов являются также: выкуп контрольного пакета акций, безвозмездная передача органам местной власти, ликвидация предприятия, создание государственного предприятия с участием иностранного капитала.

При несовершенстве законодательной базы и недостаточном контроле со стороны правительства возможна **стихийная приватизация**, т. е. случаи скупки за бесценок или просто присвоения государственного имущества. Иногда крупные предприятия дробятся на более мелкие, возглавляемые близкими к руководству людьми.

Зарубежный опыт показывает, что формы и методы приватизации впоследствии серьезно сказываются на управлении предприятием, своевременности и эффективности их реструктуризации.

7 ОСОБЕННОСТИ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Сделки с объектами недвижимости занимают важное место среди гражданско-правовых сделок. В настоящее время в сделку кроме покупателя и продавца нередко включается третья сторона – посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер.

Учитывая высокую стоимость объектов недвижимости, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, во многие миллионы рублей. Бизнес в сфере недвижимости – один из самых выгодных, посредники готовы оказывать различные услуги субъектам, осуществляющим сделки по распоряжению принадлежащими им объектами

недвижимости, получая при этом большие дивиденды. В сделках на рынке недвижимости все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

В последнее время увеличивается количество сделок с недвижимостью, в частности со зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, которые в большинстве случаев используются фирмами и предприятиями в качестве офисных центров. Сделки граждан с принадлежащим им жильем (купля–продажа, аренда, обмен, мена, найм, дарение и другие формы использования прав собственника жилья) никогда еще не получали такого размаха, как сейчас. Обострился также интерес к купле-продаже торговых, складских, производственных и прочих нежилых помещений.

Понятие сделок определено ст. 154 ГК Республики Беларусь, согласно которой сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки могут быть дву- или многосторонними (договоры) и односторонними. Для совершения односторонней сделки в соответствии с законодательством или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли (действия) одной стороны. Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли (действий) двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Большинство сделок с недвижимостью представляют собой многосторонние сделки, предметом их является переход прав на недвижимое имущество.

Сделки с недвижимостью совершаются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством. В соответствии со ст. 402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Сделка должна быть совершена надлежащим дееспособным лицом и стороны должны заключать только действительные сделки. Мнимая сделка, т. е. сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей юридические последствия, и притворная сделка, т. е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, являются ничтожными. Любое заинтересованное лицо может предъявить в суд требования об установлении факта ничтожности сделки и о применении последствий ее недействительности в течение десяти лет со дня начала ее исполнения. Такие сделки признаются недействительными с момента их

совершения и влекут возврат каждой из сторон другой стороне всего полученного по сделке, либо возмещение стоимости в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены ГК либо иными законодательными актами.

Сделки с недвижимостью можно разделить на сделки, предусматривающие в результате их совершения изменение собственника, и сделки, при которых смена собственника не происходит, а изменяются права пользования и владения объектом недвижимости. К первым можно отнести, например, сделки купли-продажи, мены, дарения, аренды, приватизации, а ко вторым – сделки аренды, лизинга, ипотеки, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, совместной деятельности, сервитут и другие.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости регулируются гл. 30 ГК, в которой они подразделяются на два вида договоров – договор продажи недвижимости (§ 7) и договор продажи предприятия (§ 8). Предметом этих договоров может выступать земельный участок, здание, сооружение, квартира или другое недвижимое имущество, а также предприятие. Недра не могут быть предметом купли-продажи, т. к. они являются исключительной собственностью государства.

Сделки по продаже недвижимости заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При продаже предприятия обязательным является приложение к договору следующих документов: акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Право собственности на объект недвижимости по договору продажи переходит к покупателю в момент государственной регистрации договора.

Сделки купли-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности, совершаются в письменной форме, нотариально удостоверяются и регистрируются специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения земельных участков.

Недвижимость в договоре продажи должна быть точно определена, следует также точно обозначить положение недвижимости на земельном участке или в составе другой недвижимости, иначе договор не будет считаться заключенным. Существенным условием договора является и цена недвижимости, определяемая сторонами в результате прямых переговоров, ее отсутствие также влечет признание договора незаключенным.

Отметим, что стоимость и состав предприятия определяются в договоре продажи на основании полной инвентаризации предприятия. Совершая сделку по продаже жилого помещения (жилой дом, квартира, либо их часть), в

котором проживают лица, сохраняющие право пользования им и после сделки, необходимо предусмотреть в договоре еще одно существенное условие – перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым объектом.

При заключении сделки продажи недвижимости в договоре следует также указать сведения о ее качестве (продавец должен указать все имеющиеся недостатки). Если недостатки не были оговорены продавцом, то покупатель вправе потребовать уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков, либо возмещения своих расходов по их устранению, а в случае существенного нарушения требований к качеству – отказаться от исполнения договора и потребовать возврат уплаченной покупателю за объект денежной суммы.

При осуществлении сделок продажи недвижимости одновременно с переходом права собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, осуществляется и передача прав (собственности либо аренды или иные права) на часть земельного участка, занятую этим объектом и необходимую для его использования.

Если земельный участок с находящимся на нем объектом недвижимости продается без передачи покупателю права собственности на этот объект, то продавец сохраняет право пользования той частью участка, которая занята объектом и необходима для его использования.

При продаже предприятия покупателю, если иное не предусмотрено договором, передаются права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации.

При совершении сделки продажи недвижимости стороны должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче. Уклонение сторон от подписания такого документа на условиях, предусмотренных договором, является отказом их от исполнения обязанностей по передаче и принятию объекта недвижимости. Этот документ удостоверяет надлежащее исполнение договора продавцом, на которого возложено обязательство по передаче объекта недвижимости, соответствующего условиям договора.

Нарушение требования о государственной регистрации сделки

При нарушении требования закона об обязательной государственной регистрации сделки установлены два вида правовых последствий и й:

1) *ничтожность* – т. е. абсолютная недействительность.

Если законом устанавливается обязательная государственная регистрация сделок, гражданско-правовые последствия по ним возникают только после факта их государственной регистрации. В этом случае речь идет о двух элементах одного юридического состава, т. е. ничтожны сделки, совершенные в надлежащей форме, но с нарушением требований о государственной регистрации. Например, в силу п. 4 ст. 320 ГК

несоблюдение правил о форме договора о залоге и об обязательной государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность;

2) в случаях, определенных законом, отсутствие государственной регистрации сделки подтверждает факт, что сделка *не заключена* (не совершена), а не ничтожна.

Например, согласно п. 3 ст. 403 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, а при необходимости его нотариального удостоверения и регистрации – с момента государственной регистрации договора, если иное не предусмотрено законодательными актами.

В силу п. 3 ст. 531 ГК договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки или требования о ее регистрации в ГК установлены неоднозначно, хотя и прописано, что такая сделка ничтожна.

Действующий ГК предусматривает возможность «исцеления» некоторых ничтожных сделок (ст. 166, 172, 173 ГК). Статьей 166 ГК предусмотрено: если одна из сторон выполнила обязательства по сделке полностью или частично, а другая уклоняется от ее удостоверения, то суд по требованию исполнившей сделку стороны может признать такую сделку действительной. В случае удовлетворения такого требования судом нотариальное удостоверение сделки в дальнейшем не требуется, а права и обязанности по такой сделке возникают с момента ее регистрации.

Если же сделка совершена в надлежащей форме, однако одна из сторон уклоняется от ее государственной регистрации, суд вправе вынести решение о государственной регистрации этой сделки.

При этом уклоняющаяся сторона в обоих случаях должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в удостоверении или в регистрации сделки.

Данные правила не применяются в случае, если стороны не достигли согласия по всем существенным условиям договора, либо законодательством предусмотрен запрет или ограничение на совершение таких сделок.

8 ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В ПОРЯДОК УЧЕТА НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Указ № 543, регулирующий порядок постановки на квартирный учет, вступил в силу 19 февраля 2010 года. Он направлен на упорядочение

очереди и определяет иные условия, при которых граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий. На учет нуждающихся принимаются граждане, если обеспеченность общей площадью жилья на каждого проживающего составляет менее 15 кв. м общей площади. Документ не имеет обратной силы, а это значит, что тех, кто уже стал на учет, до вступления в силу данного указа исключать из списка не будут.

Указом № 543 предусмотрено, что при постановке на учет учитываются все жилые помещения, находящиеся в собственности или пользовании претендента или членов его семьи, проживающих в одном населенном пункте по месту принятия на учет. Также исключается возможность принятия на учет людей, проживающих в одной комнате многокомнатной квартиры (такое право предоставлено только проживающим в однокомнатной квартире). Указ исключил понятие "в одной комнате". То есть семья из мамы и двух детей, которые проживают в 2-комнатной квартире, где метров на всех хватает, в очередь нуждающихся не попадает.

При принятии решения о постановке на учет нуждающихся впервые вступивших в брак супругов, одиноких матерей и разведенных супругов (которые воспитывают несовершеннолетних детей), если они являются собственниками (или нанимателями) жилого помещения, проживают в домах долевого строительства на основании договора найма (аренды, безвозмездного пользования), но не регистрируют право собственности на них, учитывается норматив обеспеченности жильем.

При принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий учитывается сумма площади всех жилых помещений, находящихся в собственности или пользовании гражданина и членов его семьи, проживающих в одном населенном пункте по месту принятия на учет, если обеспеченность общей площадью жилья на каждого проживающего составляет менее 15 кв. м общей площади. Причем учитывается общая площадь жилья, находящегося в собственности в этом же населенном пункте у членов семьи.

При разделе очереди на жилье совершеннолетние принимаются на отдельный учет с даты совершеннолетия.

По новым правилам, вселение родственников лишает на пять лет права постановки на очередь нуждающихся. Ухудшением жилищных условий по указу считается вселение супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей, которые до этого имели в собственности или пользовании жилье в данном населенном пункте, в котором были обеспечены более 15 кв. м общей площади на человека, а также перевод гражданами принадлежащего им жилого помещения в нежилое.

9 ПОРЯДОК УЧЕТА ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В МЕСТАХ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

В соответствии с Положением о порядке учета граждан, нуждающихся в местах хранения транспортных средств, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 г. № 43, на учет принимаются дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, являющиеся собственниками транспортных средств и нуждающиеся в местах хранения этих средств. Учёт осуществляется облисполкомами (горисполкомами), которые могут делегировать свои полномочия по учету другим местным исполнительным комитетам.

Принятие граждан на учет производится по месту жительства граждан на основании их письменных заявлений с предъявлением документа, удостоверяющего личность. К заявлению прилагаются копия технического паспорта транспортного средства и документ, подтверждающий право на первоочередное вступление в гаражный кооператив или кооператив, осуществляющий эксплуатацию автомобильной стоянки (при наличии такого права).

Для принятия на учет местный исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней с даты подачи заявления и необходимых документов запрашивает у территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информацию о наличии или отсутствии у гражданина в собственности гаража в данном населенном пункте. Та, в свою очередь, в течение 7 рабочих дней должна представить запрашиваемую информацию.

Если у гражданина нет в собственности гаража в данном населенном пункте, местный исполнительный комитет не позднее 15 рабочих дней со дня регистрации заявления принимает решение о принятии гражданина на учет.

В соответствии с Положением о создании и деятельности гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 г. № 43, кооперативы создаются путем объединения граждан, состоящих на учете нуждающихся в местах хранения транспортных средств и являющихся собственниками транспортных средств; граждан, которым предоставлены земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей; а также лиц, к которым перешло право собственности от названных граждан на временные индивидуальные гаражи.

Местный исполнительный и распорядительный орган извещает гражданина, состоящего на учете, о формировании кооператива заказным письмом с обратным уведомлением либо передает это извещение ему под роспись.

Данный гражданин в 30-дневный срок обязан обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган с заявлением о вступлении в кооператив, или письменно отказаться от вступления. Необращение гражданина в установленный срок рассматривается как отказ. Срок для обращения может быть продлен на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствующая ему обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган (болезнь, нахождение за пределами данного населенного пункта, иная уважительная причина), при наличии подтверждающего документа.

Местный исполнительный и распорядительный орган организует собрание учредителей – граждан, создающих кооператив. На собрании учредителей граждане принимают решение о добровольном объединении в кооператив, определяют размер и порядок внесения вступительных и паевых взносов (при финансировании строительства самим кооперативом), утверждают устав и формируют органы управления, избирают их членов, а также уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган. Решение собрания учредителей оформляется протоколом, который подписывают все учредители кооператива.

Кооператив считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации.

Местный исполнительный и распорядительный орган после государственной регистрации кооператива принимает решение о предоставлении ему земельного участка для строительства и эксплуатации гаражей (автомобильной стоянки) на праве постоянного пользования либо аренды.

Земельные участки, предоставленные кооперативу, осваиваются за счет его средств.

Члены гаражного кооператива имеют право возводить гаражи в соответствии с решением общего собрания о выделении определенного места каждому члену кооператива и утвержденным архитектурным проектом или утвержденной частью строительного проекта с учетом требований законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов, соблюдая при этом права других членов кооператива.

Исключение из членов кооператива производится по решению общего собрания в случаях: неоднократных (два и более раза) в течение 6 месяцев подряд нарушений устава кооператива или правил эксплуатации гаражей (правил пользования местами стоянок); неуплаты взносов в течение 6 месяцев подряд с даты наступления срока их уплаты; невозмещения кооперативу доли, приходящейся на члена кооператива, уплаченных земельного налога (арендной платы) и налога на недвижимость в течение 6 месяцев подряд с даты наступления срока такого возмещения.

10 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИХ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Принятый Верховным Советом Республики Беларусь 11 декабря 1990 г. Кодекс Республики Беларусь о земле признавал лишь разнообразие и равноправие форм хозяйствования на земле. Кодекс устанавливал только государственную форму собственности на землю.

В 1993 году был принят Закон Республики Беларусь «О праве собственности на землю», который коренным образом изменил принцип исключительной собственности государства на землю.

Следующий этап регулирования отношений собственности на землю был связан с принятием Кодекса о земле 4 января 1999 г., который предоставил право иностранным государствам и юридическим лицам Республики Беларусь приобретать земельные участки в собственность при соблюдении ряда условий.

Новым этапом реформирования отношений собственности на землю можно назвать принятие Кодекса Республики Беларусь о земле 23 июля 2008 г., вступившего в силу с 1 января 2009 г.

В Республике Беларусь земельные отношения регулируются не только нормами специального – земельного законодательства (Кодекс Республики Беларусь о земле – далее КоЗ), но и законодательством иных отраслей (гражданского, административного и др.), что обусловлено комплексным характером этих отношений.

Субъекты земельных правоотношений перечислены в ст. 4 КоЗ. К их числу отнесены:

- 1) Президент Республики Беларусь;
- 2) Совет Министров Республики Беларусь;
- 3) государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;
- 4) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;
- 5) индивидуальные предприниматели;
- 6) юридические лица Республики Беларусь;
- 7) иностранные юридические лица и их представительства;
- 8) иностранные государства, дипломатические и консульские учреждения иностранных государств;
- 9) международные организации и их представительства.

В данной статье в числе субъектов земельных правоотношений не указана Республики Беларусь, что, однако, не исключает ее из их числа.

Республика Беларусь стала субъектом правоотношения государственной собственности на землю в 1990 г. В Декларации о государственном суверенитете Республики Беларусь от 27 июля 1990 г. впервые было установлено право государственной собственности Республики Беларусь на

свои природные ресурсы. Однако государство в целом редко выступает участником конкретных земельных отношений. Свои права собственника на землю государство передает соответствующим органам на местах. Эти государственные органы сами собственниками земли не являются, но выполняют функции собственника.

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 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.

Земельная правоспособность физических лиц возникает в момент рождения, а земельная дееспособность, как правило, по достижении 18 лет. Действующее законодательство предусматривает значительное расширение земельной правоспособности граждан. Согласно законодательству граждане Республики Беларусь имеют право получать в собственность, владение, пользование, аренду земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, строительства (или) обслуживания жилого дома, садоводства, огородничества и т. д.

Земельная правоспособность иностранных граждан и лиц без гражданства несколько уже, чем земельная правоспособность граждан Республики Беларусь. Так, иностранные граждане и лица без гражданства не могут быть субъектами правоотношения пожизненного наследуемого владения землей.

Объектами земельных отношений являются земля (земли) как компонент природной среды, земельные участки, а также права на земельные участки и ограничения (обременения) прав на земельные участки. К вещным правам на участки относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право временного пользования, право аренды (субаренды).

Под **землей (землями)** понимается земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности.

Земельный участок – это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Земельный участок может быть *делимым* или *неделимым*.

Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Законодательством допускается слияние *смежных* (имеющих общую границу) земельных участков при соблюдении следующих условий:

- данные земельные участки имеют одинаковое целевое назначение;
- не превышаются предельные размеры земельных участков, установленные законодательством;
- не нарушаются другие требования законодательства об охране и использовании земель.

Граница земельного участка – условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющая земельный участок от других земель, земельных участков.

Граница земельного участка может быть:

- *фиксированная* – устанавливается (восстанавливается) на местности с закреплением ее поворотных точек межевыми знаками на основании решения об изъятии и предоставлении земельного участка;
- *нефиксированная* – устанавливается (восстанавливается) по планово-картографическим материалам с точностью, определяемой их масштабом, без закрепления на местности.

Земельный участок имеет *кадастровый номер* – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода его существования.

Все земельные участки должны использоваться в соответствии с целевым назначением, установленным при предоставлении земельного участка.

Целевое назначение земельного участка – это установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей.

11 СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Юридическая классификация земель по категориям производится исходя из их основного целевого назначения. **Основное целевое назначение земель** – это установленные законодательством порядок, условия и ограничения использования земельного участка (земель) для конкретных целей. Под категорией земель понимаются земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Режим их использования определяется совокупностью правил эксплуатации, включения в гражданский оборот,

охраны, учета и мониторинга. На классификацию земель по категориям не влияет форма собственности.

Классификация земель согласно ст. 6 КоЗ:

1) *сельскохозяйственного назначения* (земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства);

2) *населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов* (земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах);

3) *промышленности, связи, транспорта, энергетики, обороны и иного назначения* (земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов);

4) *природоохранного* (земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников), *рекреационного* (земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма), *оздоровительного* (земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами) и *историко-культурного назначения* (земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов);

5) *лесного фонда* (лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства);

6) *водного фонда* (земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств);

7) *запаса* (земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Земли запаса находятся в ведении соответствующего исполнительного комитета, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель).

Помимо классификации по категориям, существует подразделение земель на виды по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования. При этом на подразделение земель на виды не влияет их классификация на категории.

Виды земель:

1) *пахотные* – сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепахиваемые) 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;

2) *залежные* – 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;

3) *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;

4) *луговые* – 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;

5) *лесные* – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустоши, прогалины, погибший древостой, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, иные земли, предназначенные для восстановления леса), предоставленные для ведения лесного хозяйства;

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

7) *под болотами* – избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа;

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

9) *под дорогами и иными транспортными коммуникациями* – земли, занятые дорогами, трубопроводами, просеками, прогонами и другими линейными сооружениями;

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

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

12) *нарушенные* – 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;

13) *неиспользуемые* – земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности;

14) *иные* – земли, не отнесенные к указанным выше видам.

Значение классификации земель по видам состоит в том, что она является основой государственного кадастрового учета земель при ведении государственного земельного кадастра и организации эффективного использования и охраны земель.

12 ПОРЯДОК ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ ИЗ ОДНИХ КАТЕГОРИЙ И ВИДОВ В ДРУГИЕ И ОТНЕСЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ К ОПРЕДЕЛЕННЫМ ВИДАМ

Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» утверждено Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам. Данное Положение устанавливает, что перевод земель и земельных участков из одних категорий в другие производится в случае изменения основного целевого назначения этих земель и земельных участков при:

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

2) прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности и аренды на земельные участки;

3) подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

Для перевода земель землепользователи подают соответствующее заявление в районный или городской исполнительный комитет по месту их нахождения. Райгорисполком создает комиссию, которая в 7-дневный срок со дня получения поручения райгорисполкома (в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления в этот комитет заявления землепользователя) проводит обследование земель (земельного участка), и по результатам работы составляет акт обследования, который направляется в данный комитет. Затем райгорисполком в течение 5 рабочих дней со дня

представления акта принимает решение о переводе земель (земельного участка) из одной категории в другую либо об отказе в таком переводе. Решение направляется землепользователю в течение 3 рабочих дней со дня принятия.

13 ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Принятый Верховным Советом Республики Беларусь 11 декабря 1990 г. Кодекс Республики Беларусь о земле признавал лишь разнообразие и равноправие форм хозяйствования на земле. Кодекс устанавливал только государственную форму собственности на землю.

В 1993 году был принят Закон Республики Беларусь «О праве собственности на землю», который коренным образом изменил принцип исключительной собственности государства на землю.

Следующий этап регулирования отношений собственности на землю был связан с принятием Кодекса о земле 4 января 1999 г., который предоставил право иностранным государствам и юридическим лицам Республики Беларусь приобретать земельные участки в собственность при соблюдении ряда условий.

Новым этапом реформирования отношений собственности на землю можно назвать принятие Кодекса Республики Беларусь о земле 23 июля 2008 г., вступающего в силу с 1 января 2009 г.

Как юридическая категория **собственность на землю** представляет собой результат закрепления правовыми нормами экономических отношений по владению, пользованию и распоряжению землей.

В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность норм права, регулирующих отношения земельной собственности. В субъективном смысле **право собственности на землю** – совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей в порядке, предусмотренном законодательством. Субъективному праву собственности на землю как праву абсолютному противостоит определенное число лиц, обязанных воздерживаться от совершения действий, ущемляющих права собственника и препятствующих ему нормально осуществлять свое право. В случае нарушения субъективного права собственности оно защищается законом в принудительном порядке. Согласно ст. 13 Конституции государство гарантирует равную защиту всем формам собственности.

В соответствии со ст. 210 ГК Республики Беларусь владение, пользование и распоряжение землей в той мере, в какой ее оборот допускается законодательством, осуществляется собственником свободно,

если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц.

Право собственности бессрочно. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором. Однако абсолютной земельной собственности нет. Законодательством устанавливаются ограничения правомочий собственника (например, обязанность использовать землю только по целевому назначению, выполнять природоохранные мероприятия и т. д.).

Статья 12 КоЗ устанавливает **две формы собственности** на землю:

- 1) государственную;
- 2) частную.

Кроме того, земля может находиться в собственности иностранных государств и международных организаций. Земля также может принадлежать на праве общей (совместной или долевой) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

Земельному участку, являющемуся **объектом** земельных правоотношений, присущи следующие **п р и з н а к и**:

1) *оборотоспособность*, т. е. возможность отчуждения земельного участка путем совершения гражданско-правовых сделок либо переход участка от одного лица к другому в порядке наследования или правопреемства, если земельный участок не изъят из оборота или не ограничен в обороте;

2) *плоды, продукция, доходы*, которые получены в результате использования земельного участка, являющегося собственностью субъекта, использующего данный участок на законном основании;

3) земельный участок может быть признан *делимым* либо *неделимым* исходя из того, возможен ли его раздел или нет. Данный признак приобретает особую актуальность в случае, когда участок находится в общей собственности и возникает вопрос о разделе земельного участка.

Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Законодательством допускается **слияние смежных** (имеющих общую границу) **земельных участков** при соблюдении следующих условий:

- данные земельные участки имеют одинаковое целевое назначение;
- не превышаются предельные размеры земельных участков, установленные законодательством;
- не нарушаются другие требования законодательства об охране и использовании земель;

4) в качестве объекта земельных правоотношений выступает *ограниченный в пространстве земельный участок*, границы и местоположение которого установлены в порядке землеустройства.

Граница земельного участка – условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющая земельный участок от других земель, земельных участков.

Граница может быть:

– *фиксированная* – устанавливается (восстанавливается) на местности с закреплением ее поворотных точек межевыми знаками на основании решения об изъятии и предоставлении земельного участка;

– *нефиксированная* – устанавливается (восстанавливается) по планово-картографическим материалам с точностью, определяемой их масштабом, без закрепления на местности;

5) земельный участок относится к недвижимому имуществу;

6) земельный участок имеет *кадастровый номер* – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода его существования;

7) все земельные участки должны использоваться в соответствии с целевым назначением, установленным при предоставлении земельного участка.

Целевое назначение земельного участка – это установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей.

Основное целевое назначение земель, земельного участка – это установленные законодательством об охране и использовании земель порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей.

Содержание права собственности на землю. В соответствии с ГК Республики Беларусь собственнику земли принадлежит право владеть, пользоваться и распоряжаться своим участком.

Правомочие владения представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над земельным участком, реального фактического обладания земельным участком, т. е. возможность определять участок как часть своего хозяйства, числить его на балансе. Собственник регистрирует земельный участок, отграничивает его от других земельных участков, закрепляет границы земельного участка на местности.

На основании данного правомочия собственник вправе требовать путем предъявления виндикационного иска возврата участка из чужого незаконного владения (ст. 282 ГК Республики Беларусь).

Правомочие пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлечения из участка его полезных свойств при условии соблюдения целевого назначения, установленного при

оформлении прав на участок. Собственнику запрещается самостоятельно изменять целевое назначение своего участка. При использовании участка не по целевому назначению, а также при неиспользовании участка по целевому назначению в течение определенного периода времени к собственнику применяются соответствующие меры юридической ответственности вплоть до изъятия земельного участка. Владение землей подразумевает возможность пользоваться ею, а также с учетом имеющихся правил использовать ресурсы, находящиеся на поверхности и под землей и извлекать пользу.

Правомочие распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять судьбу участка. Распоряжаться принадлежащим ему участком собственник может путем его продажи, мены, дарения, завещания, сдачи в аренду, ипотеку с учетом ограничений по сделкам, установленных законодательством.

Право государственной собственности на землю. В собственности Республики Беларусь находятся все земли, за исключением земель, переданных в частную собственность, в собственность иностранных государств или международных организаций.

Права по распоряжению государственными землями путем их передачи в пользование, аренду, владение, а также отчуждения из собственности Республики Беларусь принадлежат областным, районным, городским, сельским, поселковым исполнительным комитетам в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Все земли Республики Беларусь подразделяются на категории исходя из основного целевого назначения и независимо от форм собственности. Кроме того, все земли подразделяются на виды.

Определенные категории и виды земель в силу их особой значимости не могут отчуждаться из собственности Республики Беларусь.

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки следующих **категорий и видов земель:**

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- общего пользования.

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки:

- на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;
- на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

– на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых;

– которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключаящего их предоставление в собственность.

Данные земли исключены из свободного гражданско-правового оборота. Они могут предоставляться только на условиях владения, пользования или аренды. Предоставляя данные земли для использования, государство сохраняет за собой права собственника.

Кодекс о земле 1999 г. предоставил право иностранным государствам на приобретение земли на территории Республики Беларусь в собственность. Кодекс о земле от 23 июля 2008 г. предоставил возможность международным организациям приобретать земельные участки в собственность на территории Республики Беларусь. Иностранные государства вправе приобрести земельные участки в собственность для следующих целей:

- 1) размещения дипломатического представительства;
- 2) размещения консульского учреждения.

Международная организация вправе приобрести земельный участок в собственность для размещения своего представительства. Порядок приобретения земельных участков для данных целей должен быть установлен Президентом Республики Беларусь.

Земельный участок приобретается иностранным государством на основании договора, заключенного с Советом Министров Республики Беларусь.

Местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения необходимо согласовать с Министерством иностранных дел Республики Беларусь.

Данный земельный участок подлежит принудительному изъятию в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства подлежит принудительному изъятию из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено соответствующим международным договором.

Право частной собственности на землю представляет собой правовой институт, закрепляющий принадлежность земли участникам экономических отношений, кроме государства.

Субъектами права частной собственности на землю являются:

- 1) граждане Республики Беларусь;
- 2) негосударственные юридические лица.

Объектами права частной собственности на землю граждан Республики Беларусь являются земельные участки, приобретенные:

- 1) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 2) строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- 3) коллективного садоводства;
- 4) дачного строительства;
- 5) обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме.

Площадь земельных участков, приобретаемых в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, не должна превышать 1 га с учетом площади земельного участка, имеющегося при доме в данном населенном пункте.

Площадь иных земельных участков, приобретаемых в частную собственность граждан, следующая:

- 1) для коллективного садоводства – до 0,15 га на одного члена садоводческого товарищества;

- 2) для дачного строительства – до 0,15 га на одного члена дачного кооператива;

- 3) для строительства и обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме: в городах – от 0,05 до 0,15 га включительно; в сельских населенных пунктах (поселках городского типа) – от 0,15 до 0,25 га включительно. Но в отдельных случаях земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома могут предоставляться в размерах: в городах – менее 0,05 га, в сельской местности – менее 0,15 га. При этом должны учитываться местные условия и особенности, соблюдаться противопожарные, санитарные, экологические, строительные и иные нормы и правила. На предоставление земельного участка в меньших размерах необходимо согласие гражданина.

Общая площадь земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме, для дачного строительства и коллективного садоводства законодательством не ограничивается. Ограничения установлены для каждого конкретного участка. Таким образом, получается, что в частной собственности гражданина может находиться неограниченное число земельных участков, предоставленных для дачного строительства, садоводства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме, но при этом размер каждого отдельного земельного участка не должен превышать норм, установленных ст. 36 КоЗ.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукционов. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве

собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Право частной собственности на земельный участок удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации и соответствующей записью в земельно-кадастровых документах.

Земельное законодательство достаточно узко рассматривает право частной собственности на землю с позиции прав собственности на поверхность земли. Недра Республики Беларусь являются исключительной собственностью государства. **Недра** – это часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя.

Основанием возникновения права государственной собственности на землю служит **нормативный правовой акт**. Впервые право государственной собственности Республики Беларусь на землю было закреплено в ст. 5 Декларации Верховного Совета Республики Беларусь от 27 июля 1990 г. «О государственном суверенитете Республики Беларусь». В дальнейшем это было указано в ст. 41 Закона Республики Беларусь от 11 декабря 1990 г. «О собственности в Республике Беларусь», в ст. 2 Кодекса о земле 1999 г.

В настоящее время **основаниями возникновения права государственной собственности на землю** являются:

- 1) решение местного исполнительного комитета о выкупе земельного участка из частной собственности в государственную собственность;
- 2) постановление суда о принудительном изъятии земельного участка из частной собственности в собственность Республики Беларусь;
- 3) заявление гражданина, юридического лица о добровольной безвозмездной передаче земельного участка из частной собственности в собственность Республики Беларусь.

Основанием прекращения права государственной собственности является решение соответствующего государственного органа о передаче земельного участка в частную собственность, собственность иностранного государства или международной организации.

Основаниями возникновения права частной собственности на землю являются:

- 1) административно-правовые акты (решения государственных органов о передаче земельных участков в частную собственность);
- 2) гражданско-правовые сделки с земельными участками (в том числе приобретение участка с аукциона);
- 3) постановление суда, устанавливающее право собственности на землю.

Новеллой земельного законодательства является возможность приобретения права на земельный участок по давности владения, предусмотренная ст. 44 КоЗ. Так, граждане Республики Беларусь, у

которых отсутствуют документы на земельный участок или которые используют земельный участок, граница и (или) размер которого на местности не совпадают с данными параметрами по документам, но которые добросовестно, открыто и непрерывно владеют им как своим собственным в течение 15 и более лет, имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок в частную собственность или получить его в пожизненное наследуемое владение, аренду в сложившейся границе.

Добросовестность, открытость и непрерывность владения подтверждаются сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию, либо строительным паспортом, паспортом домовладения и документами об уплате земельного налога.

Право частной собственности на земельные участки прекращается:

1) по решению областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда:

– при отчуждении земельного участка лицам, которые в соответствии с законодательными актами не могут являться собственниками земельных участков;

– при добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;

– при изъятии земельного участка для государственных нужд;

– при ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

– в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным;

– в случае, предусмотренном ч. 9 ст. 50 КоЗ;

– при признании земельного участка бесхозным.

2) при принудительном изъятии земельного участка по постановлению суда:

– при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

– при использовании земельного участка не по целевому назначению;

– при признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятии ветхого жилого дома, не завершаемого строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;

– если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации

создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка;

– если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев либо в течение иного срока, установленного в соответствии с законодательством, после разрушения капитального строения (здания, сооружения) в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения) или возведению нового;

– при неосуществлении мероприятий по охране земель;

– при утрате гражданства Республики Беларусь;

– при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;

– при конфискации земельного участка;

– при несоблюдении наследниками срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права частной собственности на земельный участок.

Постановление суда о принудительном изъятии земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель принимается на основании материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа (должностного лица), осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, собственник земельного участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

14 ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ

На праве пожизненного наследуемого владения землей могут предоставляться земли, находящиеся в государственной собственности.

В юридической литературе право пожизненного наследуемого владения землей определяется как особое вещное право граждан с определенной целью бессрочно владеть и пользоваться земельным участком установленного размера с правом наследования в предусмотренном законом порядке.

Субъектами пожизненного наследуемого владения землей являются только граждане Республики Беларусь. На праве пожизненного наследуемого владения могут находиться земельные участки, предоставленные до 1 января 2009 г. В пожизненное наследуемое владение земля предоставляется для следующих целей:

1) ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Размер предоставляемого земельного участка – до 100 га сельскохозяйственных земель включительно;

2) ведения личного подсобного хозяйства – до 1 га с учетом площади земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания жилого дома в этом населенном пункте;

3) строительства и обслуживания жилого дома:

– в городах – от 0,05 до 0,15 га включительно;

– в поселках городского типа и в сельских населенных пунктах – от 0,15 до 0,25 га включительно;

4) коллективного садоводства – до 0,15 га на одного члена товарищества;

5) дачного строительства – до 0,15 га на одного члена дачного кооператива;

6) традиционных народных промыслов (на основании ст. 43 КоЗ земельные участки предоставляются в пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства на территории Республики Беларусь, по решениям районных исполнительных комитетов. Размеры земельных участков устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым они предоставляются);

7) обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

8) в случае наследования земельного участка, ранее предоставленного наследодателю в пожизненное наследуемое владение.

15 ПОНЯТИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЯМИ И ЕГО ВИДЫ

В законодательстве в качестве одной из правовых форм использования земли предусмотрено право пользования землей.

Право пользования землей рассматривается как группа норм, определяющих порядок и условия пользования землей, права и обязанности землепользователей, основания возникновения и прекращения землепользования.

Виды пользования землей:

1) постоянное, т. е. пользование землей без заранее установленного срока;

2) временное пользование.

Земельные участки предоставляются в **постоянное пользование**:

1) *государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций)* – для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством;

2) *негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь* – для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;

3) *сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям* – для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

4) *научным организациям, учреждениям образования* – для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

5) *государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства*, – для ведения лесного хозяйства;

6) *религиозным организациям* – для строительства культовых строений и мест погребения;

7) *гаражным (гаражно-строительным) кооперативам и кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок*, – для строительства и эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок для хранения транспортных средств граждан Республики Беларусь – членов таких кооперативов;

8) *организациям граждан-застройщиков* – для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям, определенным законодательными актами), а также для обслуживания многоквартирных жилых домов;

9) *садоводческим товариществам и дачным кооперативам* – для ведения коллективного садоводства и дачного строительства (земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов).

Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное пользование.

Во **временное пользование** земельные участки могут предоставляться:

1) *государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций)* для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством, – на срок до десяти лет, если иное не предусмотрено законодательными актами;

2) гражданам Республики Беларусь для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных – на срок до десяти лет;

3) гражданам Республики Беларусь (инвалидам I и II группы, инвалидам с нарушением опорно-двигательного аппарата, инвалидам Великой Отечественной войны либо гражданам, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также инвалидам, в отношении которых установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС) для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей в населенных пунктах – на срок до десяти лет;

4) национальным и иностранным инвесторам на основании концессионных договоров – на срок до девяноста девяти лет в соответствии с актами законодательства об охране и использовании земель и об инвестиционной деятельности.

На предоставленных во временное пользование земельных участках для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур землепользователи при необходимости могут возводить с учетом условий отвода земельных участков временные строения индивидуального или коллективного пользования для хранения огородного инвентаря и иных хозяйственных целей.

Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок удостоверяются **свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации**, выдаваемым организацией по государственной регистрации.

Право временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей в населенных пунктах, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, осуществляется на основании **решения о предоставлении земельного участка**, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, без выдачи документа, удостоверяющего право временного пользования земельным участком.

Документы, удостоверяющие права на земельные участки, выданные в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, в том числе до 1 февраля 2006 г. (например, Государственные акты), являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Законодательством предусмотрены следующие **основания прекращения** права постоянного пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком:

- 1) добровольный отказ от земельного участка;
- 2) изъятие земельного участка для государственных нужд;

3) предоставление земельного участка, находящегося в постоянном пользовании или пожизненном наследуемом владении, в частную собственность или аренду;

4) неуплата земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

5) использование земельного участка не по целевому назначению;

6) признание пустующего жилого дома бесхозным и передача его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятие ветхого жилого дома, незавершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;

7) если граждан в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка;

8) если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев, либо в течение иного срока, установленного в соответствии с законодательством, после разрушения капитального строения (здания, сооружения) в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения) или возведению нового;

9) неосуществление мероприятий по охране земель;

10) выбытие или исключение из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;

11) совершение землепользователем сделок купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и др.

Право постоянного пользования земельным участком прекращается также в случае ликвидации юридического лица Республики Беларусь, которому предоставлен земельный участок, а право пожизненного наследуемого владения земельным участком – в случае признания наследства выморочным, а также при утрате гражданства Республики Беларусь.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при несоблюдении наследниками установленного срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком, переданным по наследству.

Право временного пользования земельным участком прекращается:

- 1) в случае добровольного отказа от земельного участка;
- 2) при изъятии земельного участка для государственных нужд;
- 3) по истечении срока, на который был предоставлен земельный участок;
- 4) в случае совершения землепользователем сделок, купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и др.
- 5) при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;
- 6) при использовании земельного участка не по целевому назначению;
- 7) если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка;
- 8) при неосуществлении мероприятий по охране земель;
- 9) при утрате гражданства Республики Беларусь;
- 10) в случае ликвидации юридического лица, смерти гражданина, которым предоставлен земельный участок;
- 11) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

16 АРЕНДА ЗЕМЛИ

Кодекс о земле не дает определения аренды земель. В силу ч. 3 п. 1 ст. 1 КоЗ и на основании ст. 577 ГК можно сделать вывод, что **аренда земельного участка** – это предоставление земельного участка во временное пользование за определенную плату на основе договора.

Одним из **существенных условий договора аренды** земельного участка является предмет договора, т. е. стороны должны четко определить местоположение земельного участка (адрес земельного участка), его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, которые позволят точно идентифицировать земельный участок. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте считается несогласованным и, следовательно, договор не считается заключенным. На условиях аренды могут быть предоставлены земельные участки из земель любой категории, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Существование двух форм собственности на землю предопределяет наличие двух **разновидностей аренды земли:**

- 1) аренда государственных земель;
- 2) аренда земель, находящихся в частной собственности.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются:

1) государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией;

2) администрации свободных экономических зон – в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон. При необходимости администрация СЭЗ может осуществлять перевод земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией.

Владельцы и пользователи земельных участков не могут передавать земельные участки в аренду.

Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, могут являться арендодателями этих земельных участков при условии соблюдения их целевого назначения.

В случае нахождения на земельных участках, предоставленных в частную собственность, жилых домов, зарегистрированных организациями по государственной регистрации квартир в блокированных жилых домах, дач, садовых домиков, иных капитальных строений (зданий, сооружений) предоставление таких земельных участков в аренду допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных участков и при наличии документов, удостоверяющих права на эти объекты недвижимого имущества.

Общее правило, предусмотренное ст. 17 КоЗ, предоставляет сторонам возможность самостоятельно в договоре урегулировать сроки аренды. При этом **максимальный срок аренды земельного участка** не должен превышать 99 лет (для всех без исключения земель). **Минимальный срок аренды** предусмотрен только для участков для сельскохозяйственного использования – не менее 10 лет.

Содержание договора аренды земли. Ст. 592 ГК и ст. 69 КоЗ закрепляют за арендатором преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок. Для реализации данного права арендатору необходимо надлежащим образом исполнять свои обязанности по договору и письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора. Данное право может быть реализовано при прочих равных условиях. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом,

арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. 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.

Вместе с тем необходимо иметь в виду следующее обстоятельство. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427 утверждена типовая форма договора аренды земельного участка, в котором на стороне арендодателя выступает исполком. Пункт 7 указанной типовой формы договора предусматривает, что арендатор, желающий продлить договор на новый срок, обязан письменно уведомить об этом арендодателя не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора. Если арендатор **письменно не уведомил** арендодателя о своем желании продлить договор аренды на новый срок, договорные отношения сторон по истечении срока аренды прекращаются.

Сдача в аренду земельного участка не прекращает и не изменяет прав третьих лиц на него (права залога, права сервитута, преимущественные права перед другими лицами и т. п.). Но при заключении договора аренды арендодатель должен предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Нарушение данного правила дает возможность арендатору требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Таким образом, ст. 584 ГК призвана гарантировать права третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, если эти недостатки полностью или частично препятствуют пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. В случае обнаружения таких недостатков **арендатор по своему выбору вправе:**

1) потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков земельного участка, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков земельного участка;

2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

3) потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, которые:

1) были оговорены им при заключении договора аренды;

2) были заранее известны арендатору;

3) должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра земельного участка при заключении договора или передаче участка в аренду.

По требованию арендодателя договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает земельный участок;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Для реализации своего права на досрочное расторжение договора арендодателю необходимо предварительно направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Досрочно расторгнуть договор арендатор может в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию земельным участком в соответствии с условиями договора или назначением земельного участка;

2) переданный арендатору земельный участок 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 земельного участка;

3) земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договор аренды земельного участка может устанавливать и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

На основании ст. 593 ГК при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил. Если арендатор не возвратил земельный участок, либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения. При этом если за несвоевременный возврат земельного участка договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

17 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Государственная регистрация земельного участка – это юридический акт признания и документального оформления государством статуса (правового положения) того или иного земельного участка.

К числу оснований для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков Закон относит соответственно: выделение вновь созданного земельного участка, его раздел или слияние, изменение границ земельного участка, его назначения, а также аннулирование вновь образованного земельного участка. Земельный участок считается созданным, измененным или ликвидированным с момента государственной регистрации.

Создание земельного участка неразрывно связано с предоставлением определенных вещных прав на него. Согласно статье 24 КоЗ, предоставление земельных участков в пользование, пожизненное наследуемое владение, а также передача в аренду (кроме участков, уже находящихся в частной собственности граждан), в некоторых случаях, предусмотренных законодательными актами, – и передача их в собственность, осуществляются в порядке отвода. Вопрос об отводе земельных участков может решаться Президентом Республики Беларусь, Правительством, а также соответствующими исполнительными и распорядительными органами.

В частности, Указом Президента Республики Беларусь № 58 от 28.01.2006 г. «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков» и утвержденным им Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков регламентируются такие процедуры, как:

- порядок изъятия и предоставления земельного участка;
- порядок предварительного согласования места размещения земельного участка;
- порядок изъятия и предоставления земельного участка в случае, когда проводится предварительное согласование места его размещения и когда такое согласование не требуется;
- установление границ земельного участка в натуре (на местности);
- государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него;
- порядок продления срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование;
- порядок оформления и получения документа, удостоверяющего право на земельный участок, находящийся в пользовании гражданина;
- порядок изъятия земельного участка для проведения аукциона;
- порядок изъятия и предоставления земельного участка для государственных нужд.

Для начала процедуры предоставления земельного участка (в случае необходимости предварительного согласования) лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка, подает в организацию по землеустройству заявление. Та, в свою очередь, занимается разработкой проекта отвода на основании договора подряда, который должен быть заключен с заинтересованным лицом в течение 3 дней. В данном договоре, помимо общепризнанных существенных условий, сторонам необходимо в обязательном порядке предусмотреть такие условия, как выполнение работ по установлению границ земельного участка на местности, а также оказание услуг по государственной регистрации создания самого земельного участка и всех возникающих прав на него. Весь процесс разработки проекта отвода земельного участка должен быть завершен не позднее одного месяца с момента оплаты работ заинтересованным лицом. Проект отвода может разрабатываться как на весь объект в целом (в том числе подъездные дороги и коммуникации), так и на его часть в случаях, предусмотренных законодательством. Если земельный участок расположен в границах нескольких районов, проект отвода такого земельного участка разрабатывается по каждому из этих районов, но координацией процесса разработки занимается организация по землеустройству того района, в котором заинтересованным лицом было подано заявление.

Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков предусмотрен перечень документов, необходимых к представлению в организацию по землеустройству для разработки проекта отвода земельного участка. К ним относятся:

а) материалы предварительного согласования места размещения земельного участка, сопровождаемые решением соответствующего исполкома о действительности этого согласования;

б) копии утвержденных в соответствии с законодательством строительного проекта и т. п. (в случае планируемого строительства объектов недвижимого имущества на предоставляемом земельном участке);

в) документы, подтверждающие источники финансирования строительства;

г) в случае планирования создания (расширения) садоводческого или дачного кооператива – заявления членов кооператива о предоставлении им земельных участков для ведения коллективного садоводства, дачного строительства, а также список членов того или иного кооператива;

д) копии устава и свидетельства о государственной регистрации юридического лица (индивидуального предпринимателя); в случае, если заинтересованным лицом является гражданин – копии документов, содержащих идентификационные сведения о гражданине (паспорт и др.).

В проекте отвода указываются границы и размеры предоставляемого земельного участка, состав и качество земель, сроки и условия пользования земельным участком, а также срок его возврата (в случае предоставления его во временное пользование либо аренду) и др. Далее организация по

землеустройству, предварительно согласовав проект отвода с руководителем территориального органа архитектуры и градостроительства соответствующего исполкома, в 3-дневный срок направляет проект отвода вместе со всеми материалами и проектом решения исполкома в соответствующую землеустроительную и геодезическую службу. Та, в свою очередь, в 5-дневный срок рассматривает проект отвода земельного участка и вносит его вместе с необходимыми материалами в местный исполком для непосредственно принятия решения.

В решении о предоставлении земельного участка обязательно указываются виды предоставляемых земель, цель предоставления, размер земельного участка, вещное право, которым данный земельный участок обременен, а также иные условия отвода данного земельного участка. Решение должно быть принято исполкомом в течение 5 дней. Далее исполком передает решение обратно землеустроительной и геодезической службе для установления границ участка непосредственно на местности в течение 3 дней со дня принятия данного решения.

В случае отсутствия предварительного согласования представления земельного участка порядок совершения данной процедуры более простой: заинтересованное лицо обращается в исполком по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением, в котором указываются следующая информация:

а) данные, содержащие идентификационные сведения о гражданине (заинтересованном лице);

б) цель, для которой испрашивается тот или иной земельный участок;

в) вещное право, для обременения которым испрашивается данный земельный участок (постоянное или временное пользование, пожизненное наследуемое владение, собственность, аренда);

г) намечаемое местоположение земельного участка и его размеры;

д) если земельный участок испрашивается для строительства и обслуживания жилого дома, указываются источники финансирования строительства жилого дома, а если для предоставления земельного участка требуется предварительное его изъятие у землевладельца (землепользователя), указываются еще и источники возмещения связанных с изъятием убытков;

е) площадь всех земельных участков, находящихся на момент подачи заявления в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности заинтересованного лица, либо арендуемых им.

В случае, если заинтересованное лицо испрашивает земельный участок для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, в заявлении обязательно должно быть указано общее число и виды имеющихся животных.

Наиболее часто встречаются случаи, когда заинтересованными лицами, испрашивающими земельные участки в указанном порядке, являются

физические лица (граждане). А наиболее распространенной целью предполагаемого использования испрашиваемого участка в таких случаях является строительство и обслуживание жилого дома. В данном случае исполком, принявший заявление от гражданина, должен в течение 3 дней со дня получения заявления запросить от соответствующих организаций справку о занимаемом гражданином жилом помещении и составе его семьи, выданную на основании лицевого счета или домовой книги, а также справку организации по государственной регистрации о жилых помещениях, находящихся в собственности заинтересованного гражданина в данном населенном пункте. Указанные справки должны быть выданы исполкому в течение 10 дней.

Исполком рассматривает заявление в 10-дневный срок, дает разрешение организации по землеустройству на разработку проекта отвода испрашиваемого земельного участка и сообщает гражданину о принятом решении. Если исполком принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, то гражданина уведомляют об этом и об основаниях отказа в течение 5 дней.

Разработка проекта отвода земельного участка осуществляется организацией по землеустройству на основании договора подряда, который заключается в течение 3 дней со дня получения разрешения от исполкома. Проект должен быть разработан в течение 20 дней со дня оплаты заинтересованным гражданином всех связанных с этим работ.

Также проект должен быть в обязательном порядке согласован организацией по землеустройству с руководящими должностными лицами территориального органа архитектуры и градостроительства соответствующего исполкома, территориального органа природных ресурсов и охраны окружающей среды, а также государственного пожарного и санитарного надзора, которые должны дать свои заключения по входящим в их компетенцию вопросам в течение 3 дней. Далее проект отвода земельного участка вместе с проектом решения исполкома передается организацией по землеустройству местной землеустроительной и геодезической службе, которая в 5-дневный срок рассматривает представленные документы, при необходимости вносит соответствующие изменения, затем отправляет этот пакет документов обратно в исполком, который принимает окончательное решение в 5-дневный срок. Затем решение вместе с проектом отвода передается землеустроительной и геодезической службе для установления границ земельного участка на местности.

Если заинтересованным лицом является юридическое лицо, либо индивидуальный предприниматель, они должны указать в заявлении о предоставлении им земельного участка следующие сведения:

- а) цель, для которой испрашивается земельный участок;
- б) вещное право на испрашиваемый земельный участок (с учетом особенностей, предусмотренных законодательством);

в) намечаемое местоположение земельного участка и его размер;

г) источники финансирования строительства жилого дома и социальной инфраструктуры (в случаях необходимости), а если предоставление испрашиваемого земельного участка связано с предполагаемым изъятием данного участка у иного субъекта, то в заявлении в обязательном порядке указываются еще и источники возмещения убытков, связанных с таким изъятием.

К заявлению должны быть приложены копии свидетельства о государственной регистрации субъекта предпринимательства – заявителя и учредительных документов (если заявителем является юридическое лицо).

Максимальный срок, установленный законодательством для осуществления действий по государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав на него, равен 7 дням со дня обращения заинтересованного лица в организацию по государственной регистрации (этот срок может быть продлен до 14 дней в случае необходимости выполнения большого объема работы по совершению регистрационных действий). После совершения государственной регистрации организация по государственной регистрации передает землеустроительное дело и свидетельство о государственной регистрации земельного участка и прав на него в организацию по землеустройству для последующей передачи перечисленных документов заинтересованному лицу – новому субъекту земельных отношений.

18 ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

При предоставлении земельных участков в частную собственность по результатам аукциона их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

За равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности, плата не взимается.

Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок по их возмездному отчуждению устанавливается в

соответствующих договорах и не может быть ниже кадастровой стоимости этих земельных участков на момент совершения сделок.

За право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, вносится плата, определенная на основании кадастровой стоимости данных участков, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. А плата за право заключения договоров аренды земельных участков по результатам аукциона определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь для определения платы за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона.

Кадастровая оценка земель, земельных участков – это определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством.

Кадастровая стоимость земель – это расчетный показатель стоимости единицы площади земель в оценочной зоне, выделенной на землях, равноценных по стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра.

Основными источниками правового регулирования отношений по кадастровой оценке земель и земельных участков являются Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь; Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства Республики Беларусь; Инструкция по кадастровой оценке земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства, утвержденные Постановлением Госкомимущества от 31 мая 2007 г. № 31 (с изм. и доп.).

Результаты кадастровой оценки утверждаются местными исполнительными комитетами. Кадастровая стоимость определяется в белорусских рублях на дату оценки. Кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится по состоянию на 1 января года ее проведения. Последующая кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится не позднее чем через пять лет, если иное не установлено законодательством. Кадастровая стоимость земельного участка, зарегистрированного после проведения кадастровой оценки, рассчитывается с использованием утвержденных в установленном порядке кадастровых стоимостей земель оценочных зон. В процессе кадастровой оценки проводится оценочное

зонирование земель населенного пункта, предусматривающее разделение земель населенного пункта на оценочные зоны.

19 ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

Ст. 32 КоЗ устанавливает, что пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным.

Объектом налогообложения является земельный участок, который в установленном порядке предоставлен во владение, пользование или собственность.

Земельным налогом облагаются следующие категории земель:

- 1) сельскохозяйственного назначения;
- 2) населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- 3) промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 4) лесного фонда;
- 5) водного фонда.

Плательщиками земельного налога являются юридические и физические лица (включая иностранные), которым земельные участки предоставлены во владение, пользование либо собственность.

Размер земельного налога определяется в зависимости от качества и местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной и иной деятельности землевладельца, землепользователя и собственника земли.

Земельный налог устанавливается в виде ежегодных фиксированных платежей за гектар земельной площади.

Подлежат обложению земельным налогом земли лесного фонда:

- 1) используемые для сельскохозяйственных целей;
- 2) занятые зданиями, сооружениями и другими объектами промышленного назначения органов лесного хозяйства.

Подлежат обложению земельным налогом земельные участки, входящие в состав земель водного фонда и предоставленные для сельскохозяйственных целей и другой хозяйственной деятельности.

Земельным налогом не облагаются:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых введены ограничения по ведению сельского хозяйства;
- 2) заповедники, ботанические сады, национальные и дендрологические парки, кроме входящих в их состав земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) земли, занятые историко-культурными ценностями, и земли историко-культурного назначения;
- 4) земли запаса;
- 5) кладбища;
- 6) земельные участки, предоставленные организациям, финансируемым из бюджета;

7) земли общего пользования населенных пунктов, а также занятые автомобильными дорогами общего пользования за пределами населенных пунктов;

8) крестьянские (фермерские) хозяйства в течение 3 лет с момента их регистрации;

9) земли аэроклубов, содержащихся за счет средств республиканского и местных бюджетов и т. д.

От уплаты земельного налога освобождаются:

1) участники ВОВ и иные лица, имеющие право на льготное налогообложение по закону «О ветеранах»;

2) пенсионеры по возрасту, инвалиды I и II группы и другие нетрудоспособные граждане при отсутствии совместно проживающих трудоспособных членов семьи, а также многодетные семьи;

3) граждане, переселившиеся в сельские населенные пункты трудонедостоящих территорий в первые 3 года после принятия решения о предо-ставлении им земельного участка;

4) граждане, пострадавшие от катастрофы на Чернобыльской АЭС и проживающие (работающие) в зонах последующего отселения и с правом на отселение;

5) военнослужащие срочной службы.

Учет плательщиков и земельных участков, а также исчисление земельного налога физическим лицам производится инспекциями Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь совместно с органами Государственного комитета по имуществу по состоянию на 1 января каждого года. Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется отдельно по каждому пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения.

Земельный налог уплачивается:

1) юридическими лицами – в течение года равными частями не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 сентября, 15 ноября, за земли сельскохозяйственного назначения – не позднее 15 сентября, 15 ноября;

2) физическими лицами – не позднее 15 ноября. При прекращении права владения (пользования) или права собственности земельный налог уплачивается за фактический период пользования земельным участком. В

случае добровольного отказа от земельного участка, предоставленного для выращивания сельскохозяйственной продукции, в период после 1 мая землевладелец или землепользователь уплачивает налог за весь год.

20 НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ

Во исполнение Указа Президента Республики Беларусь от 04.01.1996 г. № 9 «Об упорядочении использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в государственной собственности» была разработана Методика учета нежилых зданий, сооружений и помещений в Республике Беларусь от 18.04.1996 г.

В соответствии с данной Методикой установлен единый на территории Республики Беларусь порядок учета нежилых зданий, сооружений, помещений, находящихся в государственной собственности.

Объекты учета – нежилые здания, сооружения, помещения, находящиеся в государственной собственности.

Субъекты учета (регистрации) – юридические лица, в полном хозяйственном ведении или в оперативном управлении которых находятся нежилые здания, сооружения, помещения.

Здание – любое отдельное строение, имеющее кровлю, в котором имеется одна или более квартир, комнат, или других помещений, заключенных внутри внешних стен или перегородок, простирающихся от фундамента до крыши, и предназначенное для использования в целях проживания, в сельскохозяйственных, промышленных, коммерческих, культурных целях или для предоставления услуг.

Здание рассматривается в качестве жилого, когда большая часть его (т. е. больше половины площади пола) используется для проживания. Прочие виды зданий следует рассматривать как нежилые.

Сооружения – строения, не относящиеся к зданиям, используемые в промышленных, коммерческих, социально-культурных целях или для оказания услуг населению, предприятиям и организациям (подземные пешеходные переходы, переходы на станциях метрополитена, стадионы, объекты внешнего благоустройства, цеха, склады и др.), за исключением строений, расположенных под землей (подземных сооружений и коммуникаций).

Помещение – внутренняя изолированная часть строения, отделенная от других смежных частей строения стенами без проемов или глухими перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу, во двор, коридор общего пользования или на лестничную клетку.

Учет нежилых зданий, сооружений, помещений на территории республики проводится под руководством Министерства жилищно-

коммунального хозяйства Республики Беларусь и местных исполнительных и распорядительных органов.

Органами регистрации являются областные предприятия регистрации и технической инвентаризации, их филиалы, бюро регистрации и технической инвентаризации г. Минска.

Регистрация нежилых зданий, сооружений, помещений, находящихся в государственной собственности, осуществляется по заявлению обладателя права полного хозяйственного ведения или права оперативного управления. Заявление регистрируется в журнале учета заявлений.

Орган регистрации и технической инвентаризации рассматривает заявление, принимает решение о регистрации или отклоняет ходатайство о регистрации. Если заявителю отказано в регистрации, в журнале заявлений делается отметка об отказе с указанием причины.

Техническая инвентаризация состоит из основного обследования, соответствующей обработки материалов обследования и изготовления технического паспорта.

При проведении основного обследования составляются поэтажные планы зданий, сооружений, которые затем прикладываются в качестве приложения к техническому паспорту. Если здание или сооружение расположено на зарегистрированном в государственном земельном кадастре земельном участке, к техническому паспорту прилагается также копия плана (чертежа) земельного участка. Если же здание или сооружение расположено на не зарегистрированном земельном участке, то к техпаспорту прилагается ситуационный план расположения здания.

После окончания технической инвентаризации осуществляется регистрация путем внесения записей в инвентарную книгу учета нежилых зданий, сооружений, помещений. За дату регистрации принимается дата подачи заявления.

В целях создания дополнительных условий для развития предпринимательской деятельности в Беларуси с 1 января 2010 года начал действовать упрощенный порядок перевода жилых помещений в нежилые. Он введен Указом Президента Республики Беларусь от 25 сентября 2009 г. № 479 «О переводе жилых помещений в нежилые». В настоящее время разрешен перевод жилых помещений, расположенных в многоквартирных (блокированных) жилых домах, а также на первых этажах многоквартирных жилых домов, в нежилые. Это позволит собственникам таких помещений размещать в них организации и их подразделения, использовать их для предпринимательской деятельности.

Собственник многоквартирного жилого дома может теперь использовать часть его как жилую и часть – как нежилую. Таким образом, предприниматель может вести дела и жить фактически в одном помещении.

Если ранее перевод жилых помещений в нежилые осуществлялся только по решению облисполкомов или Мингорисполкома, то по новым правилам принять решение о переводе могут городские (районные) исполнительные комитеты или администрации районов в городах. Перевод осуществляется по заявлению собственников жилых помещений с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов.

Не допускается размещение в помещениях, переведенных в нежилые:

– промышленных производств, а также объектов, которые являются источниками выделения вредных веществ, шума и вибрации в размерах, превышающих установленные нормативы, оказывают негативное влияние на показатели качества окружающей среды, условия проживания в жилом доме других граждан и могут привести к распространению инфекционных заболеваний;

– пункты приема посуды;

– специализированные рыбные или овощные магазины;

– сауны, химчистки и прачечные (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);

– автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв. метров, предназначенные для телефонизации жилых домов;

– похоронные бюро, магазины ритуальных услуг;

– дискотеки;

– физкультурно-оздоровительные комплексы общей площадью более 150 кв. м.

Эти ограничения не распространяются на случаи перевода в нежилые помещения многоквартирных жилых домов.

Решение о переводе жилого помещения в нежилое принимается исполнительным комитетом в 15-дневный срок со дня подачи собственником жилого помещения заявления вместе с утвержденным перечнем документов, а в случае запроса исполнительным комитетом документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – в течение одного месяца.

В указе перечисляются обстоятельства, при которых исполком может отказать собственнику жилого помещения в переводе его в нежилое помещение. Например, если:

– доступ к жилому помещению невозможен без использования вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома или такой доступ технически невозможно оборудовать;

– право собственности на жилое помещение обременено правами третьих лиц и отсутствует их согласие на осуществление перевода жилого помещения в нежилое;

– жилое помещение не является изолированным;

– в жилом помещении зарегистрированы по месту жительства или пребывания граждане, за исключением случая, когда в многоквартирном жилом доме либо квартире сохраняются иные жилые помещения и имеется согласие проживающих в них совершеннолетних граждан на осуществление перевода жилого помещения в нежилое, а также согласие органов опеки и попечительства (если в жилом помещении проживают или имеют право на проживание несовершеннолетние).

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое может быть обжалован в вышестоящий орган и (или) суд.

Решение о переводе жилого помещения в нежилое может быть отменено исполнительным комитетом. Например, если собственник недвижимости в течение одного года с даты принятия решения не приступил к использованию этого помещения, или же вид (виды) деятельности, осуществляемый в данном помещении, не соответствует требованиям законодательства, а также если собственник сам того пожелает.

21 ЛЕСА КАК ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Лесной фонд образуют **леса** и покрытые ими земли, а также **лесные земли, не покрытые лесом, и нелесные земли**.

К **лесным землям** относятся земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства.

К **нелесным землям** относятся земли, не покрытые лесом и не предназначенные для его восстановления (земли, занятые просеками, противопожарными разрывами, лесными дорогами, мелиоративными системами, а также земли под застройкой, нарушенные земли и иные земли, не используемые для лесоразведения), расположенные в границах лесного фонда и предоставленные для ведения лесного хозяйства.

В лесной фонд не входят:

– единичные деревья, их группы, а также иная древесно-кустарниковая растительность (насаждения), в том числе полезащитные лесные полосы, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения;

– единичные деревья, их группы, а также иная древесно-кустарниковая растительность (насаждения) в пределах полос отвода железных и автомобильных дорог, иных транспортных и коммуникационных линий и каналов;

– единичные деревья, их группы, а также иная древесно-кустарниковая растительность (насаждения) на землях оздоровительных учреждений,

населенных пунктов (за исключением городских лесов), на земельных участках, предоставленных гражданам для ведения коллективного садоводства и дачного строительства, личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилых домов.

Леса в Республике Беларусь являются исключительной собственностью государства, которое осуществляет владение, пользование и распоряжение лесами через уполномоченные на то государственные органы в пределах их компетенции с учетом средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, рекреационных и иных функций лесов в интересах граждан Республики Беларусь и в общегосударственных интересах.

Объектами лесных отношений являются лесной фонд, отдельные участки лесного фонда, права пользования ими.

Субъектами лесных отношений могут быть Республика Беларусь, административно-территориальные единицы Республики Беларусь, юридические и физические лица Республики Беларусь и иностранных государств, а также лица без гражданства.

Государственное управление в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов осуществляют Президент Республики Беларусь, Правительство, специально уполномоченный республиканский орган государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов, местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы и другие государственные органы.

В лесном фонде выделяются леса первой и второй группы, в соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением лесного фонда, его местонахождением и выполняемыми им функциями.

К первой группе лесов 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;

– водоохраные леса (запретные полосы лесов и леса в границах водоохраных зон по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов);

– защитные леса (противоэрозионные леса, защитные полосы лесов вдоль железных дорог и республиканских автомобильных дорог);

– 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 (курортные леса).

Леса первой группы распределяются на следующие **категории защитности**:

- леса заповедников;
- леса национальных парков;
- леса заказников республиканского значения;
- леса памятников природы республиканского значения;
- леса генетических резерватов, научного и историко-культурного значения;
- городские леса;
- леса лесопарковых частей зеленых зон вокруг городов и других населенных пунктов;
- леса лесохозяйственных частей зеленых зон вокруг городов и других населенных пунктов;
- леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- леса первой и второй зон округов санитарной охраны курортов;
- леса третьей зоны округов санитарной охраны курортов;
- противоэрозионные леса;
- защитные полосы лесов вдоль железнодорожных линий шириной до 500 метров в каждую сторону от оси крайнего железнодорожного пути;
- защитные полосы лесов вдоль республиканских автомобильных дорог шириной до 250 метров в обе стороны от оси дороги;
- запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов.

Ко **второй группе** относятся леса, которые не вошли в первую группу (эксплуатационные леса).

В лесах первой и второй группы могут быть выделены особо защитные участки (почвозащитные участки леса вдоль склонов оврагов, прибрежные полосы по берегам водных объектов, места обитания и распространения редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных, растений, особо охраняемые части заказников, опушки леса по границе населенных пунктов и др.).

Отнесение лесов к группам и категориям защитности, перевод их из одной группы или категории защитности в другую, выделение особо защитных участков леса производятся на основании материалов лесоустройства или специальных научных исследований, а также исходя из выполняемых ими функций, местоположения лесов и эколого-экономического обоснования.

При отнесении лесов к соответствующей группе и категории защитности одновременно определяются границы участков лесного фонда по каждой группе лесов и категории защитности. В зависимости от группы и категории защитности лесов устанавливается порядок ведения лесного хозяйства и пользования участками лесного фонда.

В целях рационального использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов лесной фонд передается для ведения лесного хозяйства лесхозам специально уполномоченного республиканского органа государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов, лесхозам и лесничествам Министерства обороны Республики Беларусь, экспериментальным лесным базам Национальной академии наук Беларуси, учебно-опытным лесхозам Министерства образования Республики Беларусь, государственным природоохранным учреждениям, осуществляющим управление заповедниками и национальными парками, лесохозяйственным организациям Управления делами Президента Республики Беларусь, учреждению "Полесский государственный радиационно-экологический заповедник", организациям городских (Минского) исполнительных и распорядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства.

Лесоустройство – система инвентаризации и учета лесного фонда, проектирования мероприятий, направленных на обеспечение рационального, комплексного использования лесного фонда, повышение эффективности ведения лесного хозяйства, сохранение средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, рекреационных и иных функций леса, эффективное воспроизводство, охрану и защиту леса, осуществление единой научно-технической политики в лесном хозяйстве.

При лесоустройстве лесного фонда составляются лесоустроительные проекты, в которых дается комплексная оценка ведения лесного хозяйства, состояния лесного фонда и пользования этим фондом за прошедший период, разрабатываются основные положения организации и ведения лесного хозяйства, определяются объемы лесохозяйственных работ на предстоящий период.

Лесоустроительные проекты и другие документы лесоустройства утверждаются специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов и являются обязательными нормативно-техническими документами при ведении лесного хозяйства, текущем и перспективном планировании и прогнозировании пользования лесным фондом и финансирования лесохозяйственных работ.

По предложению юридических лиц, ведущих лесное хозяйство, в лесоустроительные проекты могут вноситься изменения и дополнения.

Лесоустроительные проекты и вносимые в них изменения и дополнения должны проходить государственную экологическую экспертизу.

Ведение лесного хозяйства и осуществление лесопользования без проведения лесоустройства запрещаются.

При проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию, эксплуатации новых и реконструированных зданий, сооружений и иных объектов, их консервации, демонтаже или сносе, а также при внедрении новых технологических процессов, влияющих на состояние и воспроизводство лесов, проектной документацией должны предусматриваться и осуществляться мероприятия, обеспечивающие охрану лесов от воздействия на них сточных вод, загрязняющих веществ, отходов, а также других видов вредного воздействия на лес.

Виды лесопользования:

- заготовка древесины;
 - заготовка живицы;
 - заготовка второстепенных лесных ресурсов (пней, корней, бересты, новогодних елок, еловой серки и др.);
 - побочное лесопользование (заготовка и сбор древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственного растительного сырья и технического сырья, сбор мха, лесной подстилки и опавших листьев, размещение ульев и пчел, сенокосение, пастьба скота и другие виды побочного лесопользования, перечень которых утверждается специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов по согласованию с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь);
 - пользование участками лесного фонда, отнесенными к охотничьим угодьям, для ведения охотничьего хозяйства;
 - пользование участками лесного фонда в научно-исследовательских и учебно-опытных целях;
 - пользование участками лесного фонда в культурно-оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивных целях.
- Сроки, на которые предоставляются участки лесного фонда для осуществления лесопользования, зависят от видов лесопользования и могут быть постоянными или временными.

Постоянное – лесопользование без установления срока пользования.

Временное пользование участками лесного фонда может быть краткосрочным – до одного года и долгосрочным – до пятнадцати лет.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе осуществлять деятельность в области лесопользования только на основании специальных разрешений (лицензий).

Право пользования участками лесного фонда возникает на основании решений органов государственного управления, в компетенцию которых входит принятие таких решений, договора аренды участка лесного фонда,

концессионного договора, а также лесорубочного билета, ордера и (или) лесного билета.

Осуществление лесопользования, связанного с заготовкой древесины, живицы, второстепенных лесных ресурсов, с побочным лесопользованием, допускается на основании **лесорубочного билета, ордера** и (или) **лесного билета**, выдаваемых юридическими лицами, ведущими лесное хозяйство.

Основаниями для выдачи лесорубочного билета, ордера и (или) лесного билета являются решение органа, в компетенцию которого входят вопросы принятия решений о предоставлении участков лесного фонда в пользование, договор аренды участка лесного фонда, концессионный договор, протокол о результатах аукциона на осуществление лесопользования.

Лесорубочный билет, ордер и лесной билет предоставляют лесопользователю право осуществлять только указанный в них вид лесопользования в установленном объеме (размере) и определенные сроки на конкретном участке лесного фонда.

Лесосечный фонд образуется из запасов спелых и перестойных древостоев, предназначенных для заготовки древесины.

Леса подлежат охране от пожаров, незаконных порубок, нарушений установленного порядка лесопользования и других действий, причиняющих вред лесному фонду, а также защите от вредителей и болезней леса.

Государственный лесной кадастр содержит сведения об экологических, экономических и иных количественных и качественных характеристиках лесного фонда.

Данные государственного лесного кадастра используются при государственном управлении лесным хозяйством, организации его ведения, переводе земель лесного фонда в другие категории земель в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и лесопользованием, а также при изъятии и предоставлении земельных участков, относящихся к землям лесного фонда, определении размеров платежей за пользование лесным фондом, возмещении вреда лесохозяйственного производства, оценке хозяйственной деятельности лесопользователей и юридических лиц, ведущих лесное хозяйство.

Порядок ведения государственного лесного кадастра определяется Правительством Республики Беларусь.

Мониторинг лесов представляет собой систему наблюдений, оценки и прогноза состояния и динамики лесного фонда в целях устойчивого управления лесами, рационального их использования, охраны, защиты и воспроизводства, повышения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, рекреационных и иных функций лесов.

Лесные пользования являются преимущественно платными. Размер платы за лесные пользования определяется по таксам.

22 ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ КАК ОСОБЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Все воды (водные объекты), находящиеся на территории Республики Беларусь, составляют государственный водный фонд Республики Беларусь.

К водному фонду относятся:

- поверхностные воды (водные объекты) – реки, ручьи, родники, озера, пруды, водохранилища, каналы и т. п.;
- подземные воды.

Все водные объекты, находящиеся на территории Беларуси, являются исключительной собственностью государства.

Субъекты водных отношений: Президент Республики Беларусь, Совет Министров, республиканские органы государственного управления, государственные организации, подчиненные Правительству, местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы, другие государственные органы (организации) и иные юридические лица, граждане Республики Беларусь, в том числе индивидуальные предприниматели, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные государства, а также иностранные и международные организации.

Объекты водных отношений: водные объекты (их части).

При размещении, проектировании, возведении новых и реконструкции существующих предприятий, сооружений и других объектов, а также при внедрении новых технологических процессов, влияющих на состояние вод, должны предусматриваться мероприятия, обеспечивающие рациональное использование вод, учет и контроль количества и качества забираемых и отводимых вод, охрану вод от загрязнения, засорения и истощения, предупреждение их вредного воздействия.

Проектная документация на возведение и реконструкцию объектов, влияющих на состояние вод, подлежит государственным экспертизам.

Запрещается ввод в эксплуатацию:

- новых и реконструированных предприятий и других объектов, не обеспеченных приборами учета забора и отведения воды, сооружениями и устройствами, предотвращающими вредное воздействие на водные объекты;
- эксплуатационных скважин на воду без оборудования их водорегулирующими и контрольно-измерительными устройствами и установления зон санитарной охраны;
- водозаборных сооружений без рыбозащитных устройств;
- водохранилищ и прудов до проведения предусмотренных проектной документацией мероприятий в интересах рыбного хозяйства;
- осушительных, оросительных и обводнительных систем, прудов, прудов-копаней, водохранилищ и каналов до проведения предусмотренных проектной документацией мероприятий, предотвращающих затопление,

подтопление, заболачивание, засоление земель, эрозию почв, загрязнение и истощение водных объектов;

– судов без устройств для сбора подсланевых (ляльных) и других загрязненных вод, образующихся на судах.

Водные объекты (их части) могут предоставляться в пользование в целях удовлетворения питьевых, хозяйственно-бытовых, лечебных, курортных, оздоровительных и других нужд населения, а также сельскохозяйственных, промышленных, энергетических, транспортных, рыбохозяйственных и иных потребностей.

Виды водопользования:

- общее и специальное;
- обособленное и совместное;
- первичное и вторичное.

Общее водопользование осуществляется без разрешений (купание, катание на лодках и других плавучих средствах, забор воды для питьевых и бытовых нужд, водопой скота).

Специальное водопользование осуществляется на основании разрешений, выдаваемых республиканским органом государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды или его территориальными органами на основании ходатайства водопользователя.

В **обособленное водопользование** юридическим лицам могут быть переданы водные объекты (их части) для целей питьевого водоснабжения, нужд энергетики, обеспечения обороны Республики Беларусь, а гражданам – для хозяйственно-бытовых целей могут быть переданы непроточные пруды площадью до 0,2 гектара (их части), расположенные на земельных участках, предоставленных им в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду.

В **совместном водопользовании** находятся водные объекты (их части), не предоставленные в обособленное водопользование.

Водопользователи, осуществляющие право обособленного водопользования водными объектами (**первичные водопользователи**), вправе разрешать другим юридическим лицам и гражданам Республики Беларусь **вторичное водопользование** по согласованию с органами, предоставившими водный объект в обособленное водопользование, и территориальными органами республиканского органа государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды.

Водные объекты (их части) могут быть предоставлены для ведения рыболовного или охотничьего хозяйства юридическим лицам в аренду, либо в безвозмездное пользование.

Арендатор не вправе сдавать в субаренду переданные ему по договору аренды водные объекты.

Водные объекты предоставляются только во **временное водопользование**, которое может быть **краткосрочным – до пяти лет** и **долгосрочным – от пяти до двадцати пяти лет**.

Все воды (водные объекты) подлежат охране от загрязнения, засорения, истощения и других вредных воздействий, которые могут ухудшить условия водоснабжения, привести к уменьшению рыбных и других ресурсов животного и растительного мира, ухудшению условий существования диких животных, снижению плодородия земель и иным неблагоприятным явлениям вследствие изменения физических, химических и биологических показателей качества вод, снижения их способности к естественному очищению, нарушению гидрологического и гидрогеологического режимов.

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира на территориях, прилегающих к водным объектам, устанавливаются водоохранные зоны. В пределах водоохранных зон выделяются прибрежные полосы строгого охранного режима.

В границах **водоохранных зон** запрещаются:

- применение химических средств защиты растений, внесение минеральных удобрений авиационным методом;

- размещение складов для хранения химических средств защиты растений, минеральных удобрений, площадок для заправки аппаратуры химическими средствами защиты растений, размещение объектов хранения нефти и нефтепродуктов (за исключением складов нефтепродуктов, принадлежащих организациям внутреннего водного транспорта), организация летних лагерей для сельскохозяйственных животных, размещение животноводческих ферм и комплексов, накопителей сточных вод, полей орошения сточными водами, кладбищ, скотомогильников, а также других объектов, способных вызывать химическое или биологическое загрязнение поверхностных и подземных вод, создающих угрозу для жизни и здоровья населения, нарушающих иные требования экологической безопасности;

- устройство объектов захоронения и хранения отходов, за исключением санкционированных мест временного хранения отходов;

- рубка леса, удаление объектов растительного мира без лесоустроительных проектов, проектов благоустройства и озеленения, по которым получено положительное заключение государственной экологической экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Беларусь об использовании, охране и защите лесов, об охране и использовании растительного мира, о транспорте, о Государственной границе Республики Беларусь, о государственной экологической экспертизе;

– мойка транспортных и других технических средств вне установленных мест;

– стоянка механических транспортных средств, за исключением специально отведенных в установленном порядке мест для стоянок механических транспортных средств, а в случае их отсутствия – на расстоянии не менее тридцати метров по горизонтали от уреза воды.

Водопользование является платным. Платежи, связанные с использованием водными объектами, взимаются в форме налога и (или) арендной платы. Арендная плата определяется договором аренды.

Государственный водный кадастр содержит систематизированные данные о количестве и качестве вод, а также об их использовании. Государственный водный кадастр основывается на данных государственного учета вод и их использования и мониторинга вод.

Государственный водный кадастр ведется республиканским органом государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды совместно с республиканским органом государственного управления по здравоохранению в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

23 НЕДРА КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Недра – часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков.

Объектами отношений в области использования и охраны недр являются:

- ресурсы недр;
- участки недр, в том числе геологические и горные отводы;
- горные предприятия, отдельные горные выработки;
- геологическая информация;
- минералогические, палеонтологические и иные уникальные геологические материалы;
- права на пользование недрами.

Субъектами отношений в области использования и охраны недр являются:

- государственные органы, осуществляющие государственное управление, регулирование, контроль (надзор) в области использования и охраны недр;
- иные юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица, организации, не являющиеся юридическими лицами;
- индивидуальные предприниматели;
- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства.

Недра являются исключительной собственностью государства. Они не могут быть предметом залога, купли-продажи, дарения, наследования, вклада в уставный фонд, а также предметом отчуждения в иной форме.

По общему правилу право собственности на добытые полезные ископаемые принадлежит недропользователю, осуществившему их добычу на законном основании.

Государственное управление и регулирование в области использования и охраны недр осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерство по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, местные Советы депутатов, исполнительные и распорядительные органы в соответствии с их компетенцией.

Ресурсы недр – полезные ископаемые, геотермальные ресурсы недр, подземные пространства.

Классификация полезных ископаемых

1 Исходя из их **физических и технологических свойств** подразделяются:

а) на **рудные** (самородные металлы; руды черных, цветных, редких, радиоактивных металлов, редкоземельных элементов);

б) **нерудные** (каменные и калийные соли, гипс, фосфориты, давсонит; природные строительные материалы (песок, гравий, глинистые породы, мел, мергель, известняк, доломит, строительный и облицовочный камень); драгоценные, поделочные и технические камни; подземные воды; иные полезные ископаемые, не отнесенные к рудным или горючим полезным ископаемым);

в) **горючие** (твердые – бурый уголь, горючие сланцы, торф; жидкие – нефть и газовый конденсат; газообразные – природный газ, нефтяной попутный газ).

2 Исходя из их **экономического значения** подразделяются:

а) на **стратегические** (нефть и газовый конденсат, природный газ, бурый уголь, горючие сланцы; железные руды, бокситы, уран, титан, медь, молибден, цирконий, тантал, ниобий, бериллий, литий; руды редкоземельных элементов (гадолиний, гольмий, диспрозий, европий, иттербий, лантан, лютеций, неодим, празеодим, прометий, самарий, тербий, тулий, церий, эрбий); драгоценные металлы (золото, серебро, платина, палладий); калийные соли; драгоценные и поделочные камни (алмазы, рубины, уникальные янтарные образования); особо чистый жильный кварц и горный хрусталь; давсонит; мел, мергель, трепел, глина, используемые для производства цемента);

б) **общераспространенные** (песок (кроме песка, используемого в качестве формовочного, для производства стекла, фарфоро-фаянсовых изделий, огнеупорных материалов, цемента); песчано-гравийно-валунный материал; глина, суглинок, супесь (кроме огнеупорных, тугоплавких, формовочных, красочных, бентонитовых, кислотоупорных и каолина, а

также используемых для производства фарфоро-фаянсовых изделий, цемента); мел (кроме мела, используемого для производства цемента, стекла, резины, в химической промышленности); доломит (кроме пильного, облицовочного, а также используемого для производства стекла, в металлургической и химической промышленности); мергель (кроме мергеля, используемого для производства цемента); магматические, вулканические и метаморфические породы (кроме облицовочных, а также используемых для производства декоративных изделий, огнеупорных и кислотоупорных материалов, минеральной ваты и каменного литья); торф и сапропели);

в) **ограниченного распространения** (полезные ископаемые, не отнесенные к стратегическим, общераспространенным полезным ископаемым или подземным водам);

г) **подземные воды** по своему составу, свойствам и целевому назначению подразделяются:

- на пресные воды;
- лечебные минеральные воды;
- минерализованные промышленные воды;
- воды месторождений полезных ископаемых.

Геотермальные ресурсы недр включают в себя ресурсы геотермальных вод и петрогеотермальные ресурсы, аккумулированные в блоках нагретых, практически безводных горных пород.

Подземные пространства включают в себя естественные или искусственно созданные полости недр, которые используются или могут быть использованы в целях:

1) размещения, строительства и (или) эксплуатации:

– тоннелей, подземных транспортных коммуникаций и иных подобных сооружений, предназначенных для осуществления транспортной деятельности, размещения и эксплуатации линейно-кабельных сооружений электросвязи и иных подземных сооружений;

– хранилищ;

– объектов военной инфраструктуры и гражданской обороны;

– объектов социальной, производственной, инженерной инфраструктуры и учреждений здравоохранения;

– объектов хранения и захоронения отходов;

2) археологических и иных исследований.

Виды пользования недрами:

– геологическое изучение недр;

– добыча полезных ископаемых;

– использование подземных пространств;

– использование геотермальных ресурсов недр.

Срок предоставления недр в пользование:

- 1) для геологического изучения недр – до **пяти** лет;
- 2) для добычи полезных ископаемых, использования геотермальных ресурсов недр – до **двадцати** лет;
- 3) для строительства и (или) эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых – на срок, определенный проектной документацией;
- 4) при передаче участков недр в концессию – до **девяти** лет.

Право пользования недрами возникает со дня государственной регистрации геологического или горного отвода, государственной регистрации работ по геологическому изучению недр, возникновения права землепользователя на земельный участок, регистрации концессионного договора в государственном реестре концессионных договоров.

Недропользователь не вправе передавать право пользования недрами иным лицам.

По общим правилам пользование недрами является платным.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, заинтересованные в получении **геологического отвода**, подают в местный исполнительный и распорядительный орган заявление о предоставлении геологического отвода. В заявлении указываются цель, для которой испрашивается геологический отвод, и его намечаемое местоположение. К заявлению прилагаются необходимые документы.

Местный исполнительный и распорядительный орган не позднее рабочего дня, следующего за днем получения документов, направляет их в Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды на согласование, которое в течение пяти рабочих дней составляет свое заключение о согласовании либо об отказе в согласовании предоставления испрашиваемого геологического отвода и направляет их обратно. Местный исполнительный и распорядительный орган в течение двадцати рабочих дней рассматривает поданные документы, принимает решение о предоставлении геологического отвода и направляет копию решения заявителю, а в случае отказа в предоставлении геологического отвода – в течение двух рабочих дней принимает решение об этом, копию которого в течение трех рабочих дней направляет заявителю с указанием оснований отказа. Отказ можно обжаловать в вышестоящий исполнительный и распорядительный орган или в суд в течение одного года со дня получения копии решения.

Местный исполнительный и распорядительный орган, принявший решение о предоставлении геологического отвода, в течение пяти рабочих дней оформляет акт, удостоверяющий геологический отвод с приложением перечня планируемых работ по геологическому изучению недр в трех экземплярах, и направляет их в Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды. Министерство в течение трех рабочих дней осуществляет государственную регистрацию геологического отвода в

государственном реестре геологических отводов. После этого первый экземпляр акта возвращается в местный исполнительный и распорядительный орган, второй – заявителю, третий остается на хранении в Министерстве.

Горные отводы предоставляются юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на основании решений соответствующих исполнительных и распорядительных органов на основании заявления с предоставлением необходимых документов.

Проект обоснования границ горного отвода согласовывается местным исполнительным и распорядительным органом с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды и Министерством по чрезвычайным ситуациям.

Местный исполнительный и распорядительный орган рассматривает представленные документы и в течение двадцати рабочих дней со дня получения согласованного проекта обоснования границ горного отвода принимает решение о предоставлении горного отвода и направляет копию решения заявителю, а при принятии решения об отказе – в течение трех рабочих дней направляет копию решения заявителю с указанием оснований отказа.

Решение может быть обжаловано в вышестоящий исполнительный и распорядительный орган или в суд в течение одного года со дня получения копии решения.

Местный исполнительный и распорядительный орган в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о предоставлении горного отвода оформляет акт, удостоверяющий горный отвод, в трех экземплярах и направляет их в Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды, которое в течение трех рабочих дней осуществляет государственную регистрацию горного отвода в государственном реестре горных отводов. Затем первый экземпляр акта возвращается в местный исполнительный и распорядительный орган, второй экземпляр направляется заявителю, третий экземпляр остается на хранении в Министерстве.

Право пользования недрами **приостанавливается** в случае:

1) возникновения риска для жизни и здоровья граждан, причинения ущерба имуществу, или вреда окружающей среде в связи с осуществлением недропользователем пользования недрами;

2) возникновения чрезвычайных ситуаций;

3) приостановления действия специального разрешения (лицензии), выданного недропользователю;

4) нарушения недропользователем требований законодательства;

5) нарушения (невыполнения) недропользователем условий концессионного договора.

Право пользования недрами **прекращается** в случае:

1) возникновения явной угрозы жизни и здоровью граждан, причинения ущерба имуществу или вреда окружающей среде в связи с осуществлением недропользователем пользования недрами;

2) изъятия у недропользователя участка недр для государственных нужд;

3) ликвидации юридического лица, прекращения деятельности индивидуального предпринимателя, являющихся недропользователями;

4) систематического (два и более раза в течение одного года) нарушения недропользователем требований законодательства, повлекшего возникновение риска для жизни и здоровья граждан, причинения ущерба имуществу, или вреда окружающей среде в связи с осуществлением недропользователем пользования недрами;

5) систематического (два и более раза) невнесения недропользователем платежей за пользование недрами;

6) если недропользователь не приступил к пользованию недрами в срок, предусмотренный актом, удостоверяющим геологический или горный отвод;

7) неиспользования недропользователем в течение одного года предоставленного в пользование участка недр или использования его не по целевому назначению;

8) принятия недропользователем решения о прекращении права пользования недрами;

9) истечения срока пользования недрами.

В Республике Беларусь ведется государственный учет пользования недрами и состояния минерально-сырьевой базы. Государственный учет ведется в формах государственного кадастра недр и государственных балансов запасов полезных ископаемых и геотермальных ресурсов недр.

Учету подлежат:

1) сведения о результатах работ, связанных с использованием недрами (в том числе работ по геологическому изучению недр);

2) запасы полезных ископаемых и (или) геотермальных ресурсов недр;

3) сведения об участках недр, используемых для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых.

В целях осуществления государственного управления и регулирования в области использования и охраны недр, контроля (надзора) в области использования и охраны недр, государственного надзора за безопасным ведением работ, связанных с использованием недрами ведется **государственный кадастр недр**. Он содержит сведения по каждому объекту учета, характеризующие местоположение, качество и количество основного полезного ископаемого и полезных ископаемых, совместно с ним залегающих, геотермальных ресурсов недр, компонентов, содержащихся в них.

Ведение государственного кадастра недр осуществляется Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды

Республики Беларусь в формах паспортов, каталогов, регистрационных карт объектов учета.

Государственные балансы запасов полезных ископаемых и геотермальных ресурсов недр являются формой учета запасов полезных ископаемых и (или) геотермальных ресурсов недр, выявленных в недрах по состоянию на 1 января каждого года, и представляют собой единый банк данных о качестве, количестве и степени изученности запасов каждого вида полезных ископаемых и (или) геотермальных ресурсов недр, их добыче, потерях, об изменениях их запасов за отчетный год. Данные балансы ведутся по месторождениям (их частям) и видам недропользователями, которым предоставлены геологические или горные отводы.

Ведение государственных балансов запасов полезных ископаемых и геотермальных ресурсов недр, постановку на государственный баланс запасов полезных ископаемых и (или) геотермальных ресурсов недр и их списание осуществляет Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1 Конституция Республики Беларусь 1994 г. (с измен. и доп.) : принята на респ. реф. 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. – Минск : Беларусь, 2006. – 96 с.

2 Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Респ. Нац. собр. Респ. Беларусь 19 нояб. 1998 г. Подписан Президентом Респ. Беларусь А. Лукашенко 7 дек. 1998 г. № 218-3 // Консультант плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010. – 520 с.

3 Кодекс Республики Беларусь о земле (с изм. и доп. по сост. на 24.09.2010 г.). – Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2010. – 112 с.

4 Кодекс Республики Беларусь о недрах (с изм. и доп. по сост. на 13.06.2007 г.). – Минск : Амалфея, 2009. – 140 с.

5 Водный кодекс Республики Беларусь (с изм. и доп. по сост. на 10.03.2009 г.). – Минск : Амалфея, 2009. – 104 с.

6 Лесной кодекс Республики Беларусь (с изм. и доп. по сост. на 22.02.2009 г.). – Минск : Амалфея, 2009. – 100 с.

7 Инвестиционный кодекс Республики Беларусь (с изм. и доп. по сост. на 14.01.2010 г.). – Минск : Амалфея, 2010. – 84 с.

8 О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г. № 133-3 (с изм. и доп. по сост. на 21.05.2013) //

Консультант плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – 33 с.

9 Об изъятии и предоставлении земельных участков : Указ Президента Респ. Беларусь, 27 декабря 2007 г. № 667 (с изм. и доп. по сост. на 25.07.2013.) // Консультант плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – 70 с.

10 Об утверждении Положения о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Респ. Беларусь : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 февраля 2007 г. № 227 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 54. – С. 57–64.

11 Порядок регистрации участков недр (горных отводов) : приказ Комитета по надзору за безопасным ведением работ в промышленности и атомной энергетике при Мин-ве чрезвычайных ситуаций Респ. Беларусь, 1 июня 1999 г. № 64 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 1999. – № 66. – С. 119–124.

12 Положение о порядке установления размеров и границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов и режиме ведения в них хозяйственной деятельности и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 марта 2006 г. № 377 (с изм. и доп. по сост. на 03.12.2012) // Консультант плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – 7 с.

13 Положение об аренде участков лесного фонда : постановление Комитета лесного хозяйства Респ. Беларусь, 6 дек. 2001 г. № 19 (с изм. и доп. по сост. на 28.02.2005) // Консультант плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013. – 7 с.

14 Экологическое право : пособие / С. А. Балашенко [и др.] ; под ред. С. А. Балашенко, Т. И. Макаровой, В. Е. Лизгаро. – Минск : Выш. шк., 2009. – 318 с.

15 **Бакиновская, О. А.** Земельное право : ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 3-е изд., перераб. и доп. – Минск : ТетраСистемс, 2009. – 224 с.

Учебное издание

ГОНЧАРЕНКО Татьяна Ивановна

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Учебно-методическое пособие

Редактор Н. Г. Ш е м е т к о в а

Технический редактор В. Н. К у ч е р о в а
Корректор Т. А. П у г а ч
Компьютерный набор и верстка Н. А. Ч е р н ы ш о в о й

Подписано в печать 24.04.2014 г. Формат 60×84 1/16.
Бумага офсетная. Гарнитура Таймс. Печать на ризографе.
Усл. печ. л 4,65. Уч.-изд. л. 5,49. Тираж 75 экз.
Зак. № Изд. № 4

Издатель и полиграфическое исполнение
Белорусский государственный университет транспорта:
ЛИ № 02330/0552508 от 09.07.2009 г.
ЛП № 02330/0494150 от 03.04.2009 г.
246653, г. Гомель, ул. Кирова, 34.