



**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**Белорусский национальный
технический университет
Кафедра «Геодезия и аэрокосмические
геотехнологии»**

**ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
И ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

**ЭЛЕКТРОННЫЙ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ
КОМПЛЕКС
для студентов специальности 1-56 02 01 «Геодезия»**



Составители: О.Е. Гармаза, Е.Ю. Мысливчик

Минск
БНТУ
2022

ПРЕДИСЛОВИЕ

Земля в любой сфере хозяйственной деятельности является пространственным базисом, необходимым условием для того, чтобы процесс производства мог осуществляться. При этом используется не земля в целом, а определенные ее участки, причем по-разному, в соответствии с их качеством, их полезными свойствами. Тем самым между различными субъектами неизбежно устанавливаются определенные отношения по поводу использования этих участков.

и иной деятельности.

Курс «Основы земельных отношений и земельного права» имеет важное значение для подготовки высококвалифицированных специалистов. Возникающие земельные отношения подвержены законодательному регулированию. Успешное осуществление практической деятельности, обеспечение законности и правопорядка в данной сфере вызывает необходимость в познании будущими специалистами механизма правового регулирования деятельности в сфере управления земельными ресурсами, вещных прав на землю, использования и охраны земель. На достижение этой цели и направлено усвоение дисциплины.

Целью изучения учебной дисциплины является формирование у будущих специалистов широкого кругозора в области земельных отношений и земельного права, ознакомление студентов с основными институтами земельного права, с изменениями, происходящими в правовом регулировании земельных отношений.

В структуру УМК входят: учебная программа, конспект лекций, методические указания к выполнению лабораторной работы, перечень контрольных вопросов для самостоятельной работы студентов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	2
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ	5
КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ	5
Лекция № 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО, КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА	5
Лекция № 2. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	12
Лекция № 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ	16
Лекция № 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ	20
Лекция № 5. ПРАВО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМЛЕРОЛЬЗОВАНИЯ	28
Лекция № 6. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	44
Лекция № 7. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР	52
Лекция №8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО	58
Лекция № 9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ	72
Лекция № 10. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ.....	82
Лекция № 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.....	85
РАЗДЕЛ II. ПРАКТИЧЕСКИЙ.....	91
МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА»..	91
Лабораторная работа № 1. СОСТАВЛЕНИЕ БАЛАНСА ЗЕМЕЛЬ.	91

Лабораторная работа №2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.	94
Лабораторная работа № 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОМОЩЬЮ ФОРМУЛЫ ГЕРОНА И КООРДИНАТНОЙ ФОРМУЛЫ.	98
Лабораторная работа № 4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ С УЧЕТОМ ЦЕННОСТИ ЗЕМЛИ.	106
Лабораторная работа № 5. ВОСТАНОВЛЕНИЕ УТРАЧЕННЫХ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ.	116
Лабораторная работа № 6. УСТАНОВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА.	122
РАЗДЕЛ III. КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ	127
Перечень контрольных вопросов и заданий для самостоятельной работы студентов	127
РАЗДЕЛ IV. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ	129
УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА	129
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	136

РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

Лекция № 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО, КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА

Земельное право является самостоятельной отраслью национальной правовой системы Республики Беларусь.

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земли в целях организации ее эффективного использования и охраны, улучшения и воспроизводства плодородия почв, защиты прав и охраняемых законом интересов участников земельных отношений, а также обеспечения устойчивого развития Республики Беларусь.

В ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (далее - Кодекс о земле), земля (земли) определяется как земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности.

Из данного определения вытекают следующие **функции земли**:

1. экологическая - земля рассматривается как компонент природной среды, природный объект;
2. социальная - земля является местом и условием жизни человека, пространственной материальной основой хозяйственной и иной деятельности, что в свою очередь взаимосвязано со следующей функцией земли - экономической;
3. экономическая - земля является средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также простран-

ственным территориальным базисом для осуществления различных видов экономической деятельности

Предметом регулирования земельного права являются следующие земельные отношения:

- 1) отношения собственности на землю;
- 2) отношения по предоставлению и изъятию земельных участков;
- 3) отношения по использованию земли;
- 4) отношения по охране земли и т. д.

Новый Кодекс Республики Беларусь о земле 2008 г. впервые на законодательном уровне закрепил ряд принципов земельного права, которые являются основой и базой для дальнейшего развития и совершенствования всего земельного законодательства республики.

В теории земельного права принципы земельного права определяются как основополагающие, исходные понятия, положенные в основу земельного права как отрасли права, отражающие тенденции и перспективы его развития. Это базовые начала в правовом регулировании земельных отношений.

На основе принципов формулируется содержание конкретных норм земельного права.

В систему принципов земельного права входят:

- общеправовые принципы,
- межотраслевые принципы,
- отраслевые принципы,

Общеправовые принципы присущи земельному праву как составной части правовой системы Республики Беларусь. К общеправовым принципам можно отнести: законность, гласность, демократизм, равенство всех перед законом и т.п.

Межотраслевые принципы характерны не только для земельного, но и для других отраслей законодательства, поскольку земельное право находится в тесной взаимосвязи с конституционным, гражданским, административным, экологическим, водным, горным, лесным правом и т.д. нести также

принципы государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), охраны земель и улучшения их полезных свойств, платности землепользования и т.д.

Отраслевые принципы присущи земельному праву как самостоятельной отрасли права, имеющей свой предмет и метод правового регулирования.

Ст. 5 Кодекса о земле «Основные принципы земельных отношений» установила, что земельные отношения осуществляются на основе принципов:

1. государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие;

2. обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;

3. единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

4. использования земельных участков по целевому назначению;

5. приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историкокультурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;

6. эффективного использования земель;

7. охраны земель и улучшения их полезных свойств;

8. платности землепользования,

9. установления ограничений (обременении) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

10. гласности и учета общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременении) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан;

11. защиты прав землепользователей.

Под методами земельного права понимаются соответствующие характеру земельных отношений способы и приемы воздействия на участников отношений.

Метод земельного права складывается из установленных земельно-правовыми нормами прав и обязанностей участников регулируемых отношений и применения к ним мер государственного принуждения при несоблюдении ими правовых норм. Земельно-правовые нормы устанавливают права и обязанности участников отношений, предоставляя им возможность совершать определенные действия или запрещая их. Тем самым земельно-правовые нормы определяют модель поведения участников земельных отношений.

В земельном праве регулирование земельных отношений осуществляется на основе императивного либо диспозитивного метода.

Императивный метод означает воздействие на участников земельных правоотношений посредством издания обязательных к исполнению предписаний и запретов.

При использовании *диспозитивного метода* воздействие производится посредством определения лишь пределов поведения участников отношений и предоставления им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в рамках установленных пределов.

Земельное право является частью правовой системы Республики Беларусь и находится в тесной взаимосвязи с иными отраслями права.

1. *Земельное право связано с конституционным правом*, нормы которого определяют основополагающие конституционные принципы всех отраслей правовой системы.

Для земельного права значение имеют нормы Конституции Республики Беларусь, гарантирующие каждому право собственности, неприкосновенность законных владений граждан, право взыскать в судебном порядке имущественный вред и т.д.

Конституция Республики Беларусь закрепляет, что земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства.

2. *Связь земельного права с административным правом* имеет место в сфере государственного управления землями, привлечения к административной ответственности лиц, виновных в совершении административных правонарушений земельного законодательства,

Представляя собой часть государственного управления в целом, государственное управление земельным фондом входит одновременно в административное и земельное право.

Административное право определяет систему государственных органов, осуществляющих управление землями, порядок и формы их деятельности. В нормах земельного права определяются содержательная сторона деятельности государственных органов управления, основные направления их деятельности по эффективному использованию и охране земель, составляющие функции управления землями.

3. *Основополагающее значение для земельного права имеет его связь с гражданским правом*. Соприкосновение земельного права с гражданским проявляется в тесном переплетении земельных и имущественных отношений, обусловленном связью права на земельный участок с правом на посевы, насаждения, строения, находящиеся на земельном участке, в судебной защите земельных прав, в возмещении убытков, причиненных нарушением земельных прав.

Ст. 2 Кодекса о земле определяет, что нормы гражданского законодательства, регулирующие земельные отношения применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

4. *Тесная связь существует между земельным, водным и лесным правом.* Общее между землей, водами, лесами как природными объектами, их взаимосвязь и взаимодействие в процессе использования и охраны определяют собой единство целей и методов их правового регулирования, сходство их принципов и правовых институтов.

5. *Связь земельного права с экологическим правом обусловливается положением земли, как элемента окружающей природной среды, функционирующей в составе естественных экосистем природы и находящейся в экологической взаимосвязи и взаимодействии со всей окружающей природной средой.*

Система отрасли земельного права - это совокупность земельно-правовых институтов. Земельно-правовой институт состоит из группы земельно-правовых норм, регулирующих однородные виды земельных отношений.

В земельном праве традиционно выделяют общую и особенную части.

Общую часть земельного права составляют институты, включающие общие положения, действие которых распространяется на большинство регулируемых земельных отношений. К общей части относятся следующие институты:

- 1) право собственности на землю;
- 2) право владения и пользования землей;
- 3) право аренды земельного участка;
- 4) право земельного сервитута;
- 5) государственное управление землями;
- 6) охрана земель;
- 7) предоставление и изъятие земель;
- 8) разрешение земельных споров и т. д.

Особенная часть земельного права состоит из институтов, закрепляющих правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых по основному целевому назначению. К особенной части относятся следующие институты:

1) правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

2) правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

3) правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

4) правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) правовой режим земель водного фонда;

6) правовой режим земель лесного фонда;

7) правовой режим земель запаса.

Лекция № 2. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

В теории права под источниками права понимаются различные способы выражения государственной воли, содержащейся в правовых документах, рассчитанных на неоднократное применение.

Различают действие нормативных правовых актов по территории, времени и кругу лиц:

1. действие нормативных правовых актов *по территории*, как правило, определяется территориальной подведомственностью органа — автора того или иного документа. Например, постановления Совета Министров Республики Беларусь действуют на всей территории Республики Беларусь, решения районных исполнительных и распорядительных органов, имеющие нормативный характер, действуют только на территории их района.

2. *по времени* действия нормативные правовые акты в земельном праве, как правило, не имеют обратной силы;

3. *по кругу* субъектов действие нормативных правовых актов осуществляется в отношении:

- общих субъектов, т. е. лиц, по своей природе не отличающихся какими-либо особыми признаками. Например, все граждане Республики Беларусь имеют право на земельный участок в порядке, определенном законодательством;

- специальных субъектов, т. е. лиц, обладающих признаками, обеспечивающими им определенные дополнительные права или льготы.

Источник земельного права можно определить, как документ установленной формы, изданный уполномоченным на то государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц, являющийся элементом системы земельного законодательства.

Система источников земельного права перечислена в ст. 2 Кодекса о земле, которая устанавливает, что земельные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Кодексом о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства.

Центральное место среди источников права занимает **Конституция Республики Беларусь**, нормы которой являются основой источников земельного права. Конституция устанавливает, что территория Беларуси едина и неотчуждаема (ст. 9).

Конституция закрепляет такие основополагающие положения земельного права, как нахождение земель сельскохозяйственного назначения только в государственной собственности, равная защита и равные условия для развития всех форм собственности, в том числе и на землю (ст. 13), права собственника на владение, пользование и распоряжение имуществом, неприкосновенность собственности (ст. 44).

Конституционным является право каждого на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права.

Государство в соответствии с Конституцией (ст. 46) осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов, в том числе и земли, в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей природной среды. Охрана окружающей среды согласно ст. 55 Конституции является долгом каждого.

Следующим основным источником земельного права является **Кодекс Республики Беларусь о земле** от 23 июля 2008 г., представляющий собой систематизированный законодательный акт, регулирующий земельные отношения. В Кодексе о земле регламентируются отношения собственности, по владению, пользованию и аренде земли, по предоставлению и изъятию земель и т.д.

К источникам земельного права относятся также *декреты и указы Президента Республики Беларусь*. Например, Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 687 было утверждено Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам.

В последнее время среди законодательных актов, регулирующих земельные отношения, значительное место занимают отдельные *законы*, принятые на основании и в соответствии с Конституцией и направленные на регулирование земельных отношений в условиях рыночных преобразований.

Среди законов, относящихся к источникам земельного права, можно выделить следующие:

1. Закон Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в редакции Закона от 9 июля 2007 г.);

2. Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

3. Закон Республики Беларусь от 18 декабря 1991 г. «О платежах за землю» (с изм. и доп.);

4. Закон Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях» (с изм. и доп.);

5. Закон Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. «Об охране окружающей среды» (с изм. и доп.);

6. Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

Значительную группу источников земельного права составляют *постановления Правительства Республики Беларусь*, принятые в том числе и для более точной детализации

положений Кодекса о земле и иных актов земельного законодательства.

Источниками земельного права являются также ***приказы, инструкции, положения и иные нормативные правовые акты министерств, госкомитетов и других органов исполнительной власти.***

Среди ведомственных нормативных актов, регулирующих земельные отношения, большую группу составляют документы, принимаемые Государственным комитетом по имуществу (далее - Госкомимущество). Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете {Министров Республики Беларусь (далее-Комзем) был преобразован в Государственный комитет по имуществу.

Наряду с нормативными правовыми актами земельного законодательства к источникам земельного права относятся также ***акты других отраслей законодательства***, содержащие правовые нормы, затрагивающие земельные отношения.

Нормы, регулирующие земельные отношения, содержатся в источниках таких отраслей права, как экологической, водной, лесной, горной. Например, в Кодексе Республики Беларусь о недрах, Лесном кодексе Республики Беларусь, Водном кодексе Республики Беларусь.

Лекция № 3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Земельные правоотношения представляют собой общественные отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, урегулированные нормами земельного права.

Земельные правоотношения едины по своей юридической форме, но в зависимости от присущих им существенных признаков могут подразделяться на определенные виды.

Земельные правоотношения можно подразделить на следующие основные **виды**:

1. правоотношения, связанные с созданием, изменением и прекращением существования земельных участков;
2. правоотношения, связанные с возникновением, переходом и прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки;
3. правоотношения по использованию и охране земель.

В зависимости от содержания правоотношений, прав и обязанностей их участников земельные правоотношения классифицируются по основным институтам земельного права. Выделяют:

1. правоотношения собственности на землю;
2. правоотношения в сфере государственного управления землями;
3. правоотношения в области использования земель;
4. правоотношения в области охраны земель и земельных прав.

Каждый из этих видов земельных правоотношений, в свою очередь, подразделяется на разновидности.

В зависимости от формы собственности на землю правоотношения собственности на землю подразделяются на:

1. правоотношения частной собственности на землю;
2. правоотношения государственной собственности на землю;
3. правоотношения собственности на землю иностранных государств;
4. правоотношения собственности на землю международных организаций.

Субъекты земельных правоотношений перечислены в ст. 4 Кодекса о земле. 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.

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 насле-

двумя видами 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 хозяйстве 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.

Объектом материальных земельных правоотношений является земля, в отношении которой установлен определенный правовой режим (например, земли сельскохозяйственного назначения).

Под *содержанием земельных правоотношений* в земельно-правовой литературе понимаются взаимосвязанные между собой права и обязанности их участников, реализуемые ими путем совершения определенных действий или воздержания от совершения тех или иных действий, указанных в законе.

Конкретные права и обязанности участников земельных правоотношений зависят от их правового статуса, особенностей объекта, вида, подвида отношений.

Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений - это юридические факты, с которыми закон связывает возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений.

В зависимости от юридических последствий факты подразделяются на следующие виды:

- 1) правоустанавливающие;
- 2) правоизменяющие;
- 3) правопрекращающие.

При наличии *правоустанавливающего* факта возникает земельное правоотношение (заключение договора купли-продажи земельного участка, предоставление земельного участка во временное пользование).

При наличии *правоизменяющих* фактов происходит изменение в субъекте, объекте или содержании правоотношения.

С возникновением *правопрекращающих* фактов связано прекращение земельных правоотношений (например, истечение срока, на который был предоставлен земельный участок и т. д.).

Среди оснований, влекущих прекращение конкретных земельных правоотношений, можно выделить следующие:

- 1) действия, которые могут быть правомерными и неправомерными;
- 2) бездействия;
- 3) события, указанные в законодательстве.

Лекция № 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

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

В 1993 году принимается 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 от 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* - это совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей в порядке, предусмотренном законодательством. Субъективному праву собственности на землю как праву абсолютному противостоит неопределенное число лиц, обязанных воздерживаться от совершения действий, ущемляющих права собственника и препятствующих ему нормально осуществлять свое право. Согласно

ст. 13 Конституции государство гарантирует равную защиту всем формам собственности.

Ст. 12 Кодекса о земле установлены две формы собственности на землю:

- 1) государственная;
- 2) частная.

Кроме того, земля может находиться в собственности иностранных государств и международных организаций.

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле **земельный участок** - это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Земельному участку, являющемуся объектом земельных правоотношений, присущи следующие признаки:

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, являются 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. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

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.

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.

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.

Правомочие пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлечения из участка его полезных свойств при условии соблюдения целевого назначе-

ния, 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.

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, в ипотеку с учетом ограничений по сделкам, установленных законодательством.

Право государственной собственности на землю можно рассматривать с двух позиций. Во-первых, оно представляет собой совокупность норм, закрепляющих принадлежность земли государству. Во-вторых, оно выступает в качестве меры возможного поведения государства в отношении всех земельных ресурсов республики.

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.

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) для размещения дипломатического представительства;
- 2) для 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.

В Кодексе о земле 1999 г. этот вопрос решен следующим образом. Иностранное государство вправе приобрести в собственность земельный участок в случае, если:

- 1) в соответствии с законодательством иностранного государства Республика Беларусь может для этих же целей приобрести в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства;

- 2) одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь иностранное государство гарантирует Республике Беларусь право приобретения в собственность земельного участка на территории этого иностранного государства для тех же целей.

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 для следующих целей:

- 1) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 2) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- 3) для коллективного садоводства;
- 4) для дачного строительства;
- 5) для 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.

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,

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 земель, и их 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,

Лекция № 5. ПРАВО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМ- ЛЕРОЛЬЗОВАНИЯ

Право землевладения - это наряду с правом пользования и аренды форма использования земель, находящихся в государственной собственности.

Впервые, институт права пожизненного наследуемого владения землей появился в 1989 году в связи с принятием Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. В дальнейшем он был закреплен в Кодексе Республики Беларусь о земле 1990 г. Право владения землей всегда считается производным от права собственности государства на землю и зависит от этого права.

Право землевладения - это самостоятельный правовой институт, нормы которого регулируют порядок возникновения и прекращения права владения землей, права и обязанности землевладельцев, защиту их прав и гарантии землевладения.

Законодательством предусмотрен один вид владения землей - *пожизненное наследуемое владение землей*.

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

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.

Цели предоставления земельных участков и конкретные их размеры перечислены в ст. 14, 36 Кодекса о земле.

Объектом права землевладения является земельный участок, индивидуальные признаки которого закрепляются в документах государственной регистрации.

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

Право пользования землей рассматривается как институт земельного права, т. е. система норм, определяющих порядок и условия пользования землей, права и обязанности землепользователей, основания возникновения и прекращения землепользования в целях рационального использования земельных ресурсов.

Право землепользования производно от права собственности на землю и базируется на 2 основных *принципах*: платности и устойчивости.

Выделяют следующие **виды пользования землей** по срокам пользования:

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),

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 актами законодательства об охране и использовании земель и об инвестиционной деятельности.

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле **землепользователи** - лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы).

Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков **имеют право:**

1. самостоятельно осуществлять землепользование;
2. собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

3. использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспро-

страненные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

4. возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения);

5. проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты;

6. на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

7. добровольно отказаться от земельного участка;

8. требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

Землепользователи обязаны:

1. использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков;

2. осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные законодательством;

3. своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

4. осуществлять благоустройство земельных участков;

5. соблюдать установленные в соответствии с законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

6. не нарушать права иных землепользователей;

7. возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;

8. соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

Право пожизненного наследуемого владения и пользования возникает на основе юридических фактов, предусмотренных нормами земельного законодательства, а именно:

1) предоставления земельного участка в пожизненное наследуемое владение либо в пользование;

2) приобретения права на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения;

3) наследования земельных участков.

Предоставление земельных участков может включать в себя следующие юридические факты:

1) предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта;

2) разработка проекта отвода земельного участка и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении данного участка;

3) установление границ предоставленного земельного участка в натуре (на местности), государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (в ред. Закона от 8 июля 2008 г.) права на земельный участок, ограничения (обременения) права на земельный участок, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистра-

ции. Соответственно данные права, ограничения (обременения) прав на земельный участок возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения.

Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременении) 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 39 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 года (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) при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

5) при использовании земельного участка не по целевому назначению;

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

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) 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) при неосуществлении мероприятий по охране земель;

10) при выбытии или исключении 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 в соответствии с гражданским законодательством 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.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

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.

Прекращение права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, находящегося в государственной собственности, по основаниям, предусмотренным выше, производится по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, принявшего решение о предоставлении земельного участка. В случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, — по решению районного исполнительного комитета.

Решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, за нарушение законодательства об охране и использо-

вании земель, принимаются исходя из материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа (должностного лица), осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

Кодекс о земле 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 землеуладельца, землепользователя и собственника земли.

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

От платы за землю освобождаются заповедники, ботанические сады, национальные и дендрологические парки, кроме входящих в их состав земель сельскохозяйственного

назначения. Плата не вносится также за землю, занятую историко-культурными ценностями, и землю историко-культурного назначения.

Земельным налогом, в частности, не облагаются:

- 1) земли запаса;
- 2) кладбища;
- 3) земельные участки, предоставленные организациям, финансируемым из бюджета;
- 4) земли общего пользования населенных пунктов, а также занятые автомобильными дорогами общего пользования за пределами населенных пунктов;
- 5) крестьянские (фермерские) хозяйства в течение 3 лет с момента их регистрации;
- 6) 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 трудонедостояющих территорий в первые 3 года после принятия решения о предоставлении 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.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок – это установленные решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо

постановлением суда условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Ограничения (обременения) могут устанавливаться в отношении прав на предоставленные земельные участки, расположенные:

1. на территории заказников и памятников природы, объявленных без изъятия земельных участков у землепользователей;

2. в границах охранных зон особо охраняемых природных территорий;

3. на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

4. в водоохраных зонах, прибрежных полосах водных объектов, зонах санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого водоснабжения, водоохраных и защитных лесов, охраняемых типичных и редких природных ландшафтов;

5. на территории курортов, зон санитарной охраны месторождений лечебных минеральных вод и лечебных сапропелей, иных земель, обладающих природными лечебными факторами и используемых или предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма;

6. в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

7. в придорожных полосах (контролируемых зонах) автомобильных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;

8. в границах ботанических и дендрологических садов, их охранных зон;

9. в местах обитания объектов животного мира, произрастания объектов растительного мира, в обращении с которыми в соответствии с законодательными актами установлены ограничения и запреты;

10. в охранных зонах вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений;

11. в охранных зонах геодезических пунктов;

12. в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;

13. на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

Законодательными актами могут устанавливаться и иные ограничения (обременения) прав на земельные участки.

Земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений (далее - линейные сооружения), обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

Установление земельного сервитута не должно повлечь изменения целевого назначения обременяемого земельного участка.

Установлено, что обременение земельного участка сервитутом не лишает землепользователя участка права владения, пользования и распоряжения этим участком. Но землепользователь оказывается ограниченным в осуществлении права пользования землей в той степени, в какой это требует право сервитута. Он уже не может свободно, по своему

усмотрению пользоваться земельным участком, как он бы мог это делать при отсутствии сервитута. Поэтому представляется возможным говорить об ограничении права на земельный участок.

В случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременении) прав на земельные участки эти ограничения (обременения) прекращаются по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с его компетенцией, либо по постановлению суда.

Праву земельного сервитута присущи следующие принципы:

1. возмездность, т. е. землепользователь земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законодательством, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование земельным участком;

2. обременение сервитута ложится на земельный участок, принадлежащий субъекту на вещном праве;

3. землепользователь участка вправе распорядиться им по своему усмотрению в рамках, предусмотренных законодательством, при этом переход права на участок от одного лица к другому не упраздняет сервитута;

4. сервитут устанавливается не в интересах лица, а в интересах и в пользу земельного участка, находящегося на том или ином вещном праве.

Сервитут не отчуждаем. Он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога или иной сделки. Но сервитут сохраняется при переходе права на обремененный сервитутом земельный участок к другому лицу. Приобретатель такого участка должен быть уведомлен об обременении участка сервитутом.

Как и любое другое право, установленное законом, право сервитута подлежит защите. Защита устанавливается в судебном порядке. Иск подается лицом, имеющим право на сервитут, ответчиком по иску является собственник участка, обремененного сервитутом.

Защита права сервитута может осуществляться преимущественно следующими способами:

1) признанием права сервитута в том случае, если землепользователь отказывается истцу в установленном в законном порядке праве;

2) восстановлением положения, существовавшего до нарушения права сервитута;

3) пресечением действий, нарушающих право сервитута или создающих угрозу этого нарушения. Данное нарушение может возникнуть в том случае, когда землепользователь не отрицает сервитута, но начинает строительство или распашку на территории участка, отведенной для осуществления сервитута, и тем самым препятствует его осуществлению;

4) возмещением причиненных убытков.

В случаях, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, землепользователь вправе требовать в судебном порядке прекращения сервитута.

Лекция № 6. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

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.

Согласно ст. 6 Кодекса о земле выделяют:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
3. земли промышленности, связи, транспорта, энергетики, обороны и иного назначения;
4. земли природоохранного, рекреационного, оздоровительного и историко-культурного назначения;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

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. Выделяют следующие **виды земель**:

- пахотные земли;

- 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;

- залежные земли;

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

- земли под постоянными культурами - сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданными насаждениями древесных, кустарниковых или травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного сырья, а также для озеленения;

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

- лесные земли - земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие травостой, площади, занятые питомниками, плантациями, иные земли, предназначенные для восстановления леса), предоставленные для ведения лесного хозяйства;

- земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями);

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

- земли под болотами;

- избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа;
- земли под водными объектами;
- земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, каналами и иными поверхностными водными объектами);
- земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями - земли, занятые дорогами, трубопроводами, просеками, прогонами и другими линейными сооружениями;
- земли под улицами и иными местами общего пользования - земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими местами общего пользования;
- земли под застройкой - земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания;
- нарушенные земли - земли, утратившие свою природно-историческую и хозяйственную ценность в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению;
- неиспользуемые земли - земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности;
- иные земли - 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.

Под государственным управлением земельными ресурсами понимается целенаправленная деятельность государственных органов по организации использования земель и их охране.

Система органов государственного управления земельными ресурсами едина для всех категорий земель независимо от формы их использования. Управленческая деятельность государственных органов распространяется на земли, находящиеся в запасе, переданные во владение и пользование, а также на земли, которые находятся в частной собственности.

Государственное управление основано на следующих принципах:

- 1) разделение функций между государственными органами;
- 2) недопустимость вмешательства одних государственных органов в функции других.

Под функциями управления земельными ресурсами понимаются основные направления деятельности государственных органов и их должностных лиц по управлению земельными ресурсами. Эти направления деятельности государственных органов вытекают из соответствующих нормативных правовых актов.

Среди основных ***функций управления земельными ресурсами*** можно выделить следующие:

1. установление общих правил использования земельных ресурсов;
2. планирование использования земель;
3. предоставление и изъятие земель;
4. учет земель;
5. контроль за использованием и охраной земель;
6. землеустройство.

Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

1. определяет единую государственную политику;
2. устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

3. устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;

4. устанавливает случаи, когда запрещается изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для размещения объектов недвижимого имущества;

5. устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

6. определяет перечень банков, которые могут быть залогодержателями земельных участков, права аренды земельных участков, являющихся предметом соответственно ипотеки, залога;

7. осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

1. обеспечивает проведение единой государственной политики;

2. утверждает региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства областей и обеспечивает их реализацию;

3. утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;

4. устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

5. устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

6. устанавливает порядок определения размеров убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости либо землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, а также перечень организаций, осуществляющих определение размеров таких убытков, и порядок их возмещения;

7. устанавливает порядок определения размеров потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства и их возмещения;

8. устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

9. устанавливает порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

10. устанавливает порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

11. устанавливает порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов;

12. утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

13. в соответствии с решениями или по поручению Президента Республики Беларусь заключает договоры о приобретении земельных участков или принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков иностранным юриди-

ческим лицам и их представительствам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам;

14. осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с законодательством.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» был создан Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее - Госкомимущество). Госкомимущество является республиканским органом государственного управления и подчиняется Правительству Республики Беларусь.

Главными *задачами Госкомимущества* являются:

1. 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);

2. ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Госкомимущество в соответствии с возложенными на него главными задачами осуществляет следующие *функции*:

1. разрабатывает предложения о приоритетных направлениях государственной политики в области совершенствования земельных отношений, охраны и рационального использования земельных ресурсов, геодезии, картографии,

2. осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель,

3. обеспечивает проведение мероприятий по эффективному использованию земель,

4. обеспечивает разработку проектов республиканских программ по рациональному использованию и охране земельных ресурсов, землеустройству и земельному кадастру, геодезии и картографии, генеральной схемы использования и охраны земель Республики Беларусь,

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

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

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

8. организует работы по оценке земель и разрабатывает предложения о платежах за землю;

9. осуществляет изучение и анализ рынка земли, разрабатывает предложения о его развитии.

Лекция № 7. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Государственный земельный кадастр представляет собой совокупность сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель. Государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности субъектов, использующих землю. Данные кадастра используются при установлении прав на земельные участки, при совершении сделок с землей.

Принципы ведения государственного земельного кадастра:

1. единство системы земельного кадастра;
2. объективность сведений, содержащихся в земельном кадастре;
3. полнота сведений, содержащихся в земельном кадастре;
4. непрерывность ведения земельного кадастра.

Состав государственного земельного кадастра:

1. единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
2. единый государственный регистр недвижимого имущества прав на него и сделок с ним;
3. реестр цен на земельные участки;
4. регистр стоимости земельных участков;
5. реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

К земельно-кадастровой документации относятся:

1. регистрационные книги,
2. регистрационные дела,

3. кадастровые карты,
4. журналы регистрации заявлений,
5. базы данных регистров государственного земельного кадастра,
6. каталоги координат поворотных точек границ земельного участка.

За земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций, а также за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, *взимается плата*, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. 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.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд производится по их кадастровой стоимости на момент выкупа в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

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. Порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

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 кадастро-

вой 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.).

Земельный кадастр, регистрация и оценка земель дают информацию, необходимую для решения главных целей – формирования и рационального использования земельных участков и иной недвижимости, и их охраны. В эпоху развития компьютерных технологий необходимо максимально использовать предлагаемые возможности. В связи с этим принимаются меры по усовершенствованию системы учетно-регистрационных действий, путем введения новшеств в структуру информационного взаимодействия органов исполнительной власти в сфере управления земельными ресурсами, а также политика открытости информации для граждан и потенциальных землепользователей. Примерами могут служить «Публичная кадастровая карта Республики Беларусь» и «Геопортал открытых данных земельно-информационной системы Республики Беларусь».

Данные общедоступные интернет ресурсы предоставляют для любых пользователей следующую информацию:

- административно-территориальное деление в стране;
- адресная информация;
- площади, кадастровые номера, целевое назначение, вид и статус границ земельных участков;
- кадастровая оценка и зонирование территории.
- информацию об элементах улично-дорожной сети, автомобильных и железных дорогах, реках, гидрографии и растительности.
- справочные информационные слои (автозаправочные станции, избирательные округа, Дуга Струве, памятники Великой Отечественной войны и многие другие).

Перечень направлений, в которых производится наполнение ресурсов информацией постоянно расширяется.

Главная задача будущего развития кадастра – обеспечить единое геоинформационное пространство: единая система координат, единые требования к картографической основе, единые формы представления информации, как в бумажном, так и в электронном виде, ориентированные на потребности пользователей.

На протяжении многих лет ведения земельного кадастра необходимые измерения проводились в различных системах координат, для городов активно использовались местные и условные системы. Это противоречит принципу единого и неразрывного геоинформационного пространства. Поэтому в текущих условиях изменены требования. На данный момент и впредь координаты земельных участков на территории Республики Беларусь приводятся в системе координат 1963 года.

Взаимосвязанное проведение землеустроительных и земельно-кадастровых работ, принятое во всем мире, позволит безболезненно перейти к созданию земельно-информационных систем, то есть систем более высокого уровня, позволяющих обоснованно принимать решения по управлению земельными ресурсами в государстве, регионах и на местах.

Охват всей территории страны единым геоинформационным пространством позволит также в значительной мере упростить взаимодействие земельных ресурсов с гражданами нашей страны. Каждый из них в перспективе сможет в любой момент получить полную, достоверную и актуальную информацию об интересующих его территориях. Это позволит увеличить заинтересованность граждан в использовании земли как сферы производства.

Также разрабатываются концептуальные подходы, предлагаются системы функций, методов и механизмов управления, позволяющие усовершенствовать действующую систему организации использования и охраны земель в Республике Беларусь в направлении функционирования более эффективной

и устойчивой системы управления земельными ресурсами. Разрабатываются механизмы раскрытия экономического потенциала недвижимости с использованием данных кадастра и других необходимых систем, и методов управления земельными ресурсами позволяющие учитывать исходные варианты функционирования объектов недвижимости (с изменением и без изменения границ земельных участков). В первом случае происходят преимущественно качественные изменения в экономическом и правовом положении земель, в другом – изменение состава субъектов землепользования. Применение подобного рода механизмов позволит достичь определенного эффекта управления за счет увеличения суммы налога, дохода от обеспечения трансакций, проведения аукционов и оказания других услуг, а в конечном счете – за счет роста ВВП и стоимости земли как национального богатства (капитального актива). При этом возможно изменение целевого назначения земель, переход права на участок от одного лица к другому, изменение разрешенного вида использования земель либо раздел, выделение или слияние земельных участков.

Лекция №8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Землеустройство - это комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель.

Объектами землеустройства являются:

- земли Республики Беларусь,
- земельные контуры,
- земельные участки.

Землеустройство включает в себя:

1. разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;

2. разработку проектов межхозяйственного землеустройства, в том числе проектов отвода земельных участков, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ объектов землеустройства;

3. разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, проектов организации и устройства территорий населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемых природных территорий и иных территориальных единиц;

4. разработку рабочих проектов по рекультивации земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель, а также других проектов, связанных с охраной и улучшением земель;

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

6. проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, составление кадастровых и иных тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

7. авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;

8. осуществление землеустроительных мероприятий при проведении мониторинга земель, ведении государственного земельного кадастра, в том числе при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков, осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;

9. выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также разработку и модернизацию аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), необходимых для осуществления землеустроительных мероприятий;

10. подготовку землеустроительных материалов по разрешению земельных споров.

Порядок проведения землеустройства устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. В компетенцию данного государственного органа управления входит и организация землеустройства.

Информационное обеспечение и автоматизация землеустройства осуществляются средствами земельно-информационной системы в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной политики в области использования и охраны земель и имеющие общегосударственное значение, включая создание и ведение земельно-

информационной системы, осуществляются за счет средств республиканского бюджета.

Землеустроительные мероприятия проводятся в случае:

1. изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;
2. формирования земельных участков;
3. изъятия и предоставления земельных участков;
4. изменения целевого назначения земельного участка;
5. перевода земель из одной категории в другую;
6. перевода земель из одного вида в другой;
7. установления ограничений (обременении) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
8. выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;
9. формирования фонда перераспределения земель.

Инвентаризация земель проводится на основании решений государственных органов для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременении) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

К землеустроительной документации относятся:

1. региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов;
2. схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;
3. проекты межхозяйственного землеустройства;
4. проекты внутривладельческого землеустройства;

5. рабочие проекты рекультивации земель, земельных контуров, защиты почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель;

6. геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;

7. планы земельных участков;

8. материалы кадастровой оценки земель, земельных участков;

9. решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременении) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

10. копии договоров аренды (субаренды) земельных участков, договоров об установлении земельных сервитутов;

11. решения (их копии или выписки из них) и иные материалы по земельным спорам;

12. копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;

13. иная землеустроительная документация, предусмотренная законодательством об охране и использовании земель.

Землеустроительная документация разрабатывается по каждому объекту землеустройства и виду землеустроительных мероприятий и формируется в землеустроительное дело.

Содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Работы по установлению (восстановлению) фиксированных границ земельных участков с использованием спутникового оборудования выполняются на основании договоров подряда, заключенных организацией по землеустройству с гражданином, индивидуальным предпринимателем, юридиче-

ским лицом, обратившимся за выполнением таких работ, за счет средств этого лица.

Использование спутникового оборудования имеет ряд преимуществ по сравнению с применением иного оборудования при проведении геодезических работ:

- не требуется прямой видимости между пунктами (пунктами опорной геодезической сети и определяемыми точками);

- точность спутниковых определений мало зависит от погодных условий (дождя, снега, высокой или низкой температуры, а также влажности);

- спутниковое оборудование позволяет значительно сократить сроки проведения работ;

- спутниковое оборудование обеспечивает получение результатов в единой всемирной системе координат, что гарантирует переход к любым системам координат, а также позволяет контролировать и модернизировать местные системы координат с учетом заранее запланированных искажений проекций;

- результаты спутниковых определений накапливаются на электронных носителях информации, представляются в цифровом виде и могут быть легко экспортированы в картографические или географические информационные (ГИС) системы.

Установление (восстановление) границ земельных участков с использованием спутникового оборудования рекомендуется:

1. при выполнении работ на площади более 100 гектар с большим удалением поворотных точек границы земельного участка друг от друга;

2. при установлении границы земельного участка с удаленностью более трех километров от пунктов опорной геодезической сети;

3. при установлении границ земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания линейных сооружений: газопроводов, дорог;

4. для контроля качества землеустроительных работ.

Работы по установлению (восстановлению) границ земельного участка с использованием спутникового оборудования выполняются в следующем порядке:

а) подготовительные работы;

б) полевые работы;

в) камеральные работы.

Работы по установлению (восстановлению) границы земельного участка спутниковым оборудованием должны обеспечивать:

- бесспорное определение границы земельного участка на местности;

- возможность бесспорного восстановления фиксированной границы земельного участка в случае утраты (уничтожения) межевых знаков и граничных линий;

- правильное техническое оформление границы земельного участка в целях осуществления государственной регистрации в отношении земельного участка, прав, ограничений (обременении) прав на него, а также защиты прав землепользователей.

Работы по установлению (восстановлению) границ земельных участков с применением спутникового оборудования выполняются только в тех случаях, когда проведение таких работ спутниковым оборудованием технически и экономически обосновано.

Подготовительные работы.

Целью геодезической съемки точек спутниковым оборудованием является определение с требуемой точностью координат местоположения определяемой точки при помощи передвижного приемника относительно точки, на которой установлен базовый приемник (пункта геодезической сети).

Существует несколько методов относительных спутниковых определений. Если методика съемки или комплектация оборудования не обеспечивают работу в реальном масштабе времени, то данные собираются с целью их последующей обработки.

Для сбора данных с целью их последующей обработки (далее постобработки) – применяются методы относительных спутниковых определений: статика, быстрая статика и кинематика.

При установлении (восстановлении) границ земельных участков местоположение поворотных точек определяется в соответствии с землеустроительной документацией (проектом отвода, разбивочным чертежом).

При восстановлении фиксированная граница земельного участка восстанавливается от тех пунктов опорной геодезической сети, от которых было выполнено первоначальное ее установление.

Восстановление фиксированных границ земельных участков, координаты которых получены с помощью координат опорных точек, определенных графически, спутниковым оборудованием не производится.

На стадии подготовительных работ определяется количество точек, которые необходимо закоординировать при установлении границы земельного участка.

Исходя из количества поворотных точек границы земельного участка, их удаленности от пунктов государственной геодезической сети и иных условий определяется порядок использования спутникового оборудования (двухчастотных или одночастотных приемников).

При выполнении подготовительных работ необходимо собрать следующие данные:

- геодезические данные (каталоги координат, длины линий) ранее установленных на местности границ смежных земельных участков, имеющиеся в едином государственном ре-

гистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, ЗИС, землеустроительных делах;

- геодезические и картографические материалы и данные на территорию проведения работ (карты, планы, фотопланы);

- сведения о наличии пунктов опорной геодезической сети.

Сведения о наличии пунктов опорной геодезической сети запрашиваются в Учреждении «Государственный центр картографо-геодезических материалов и данных Республики Беларусь», в техническом архиве и (или) специальной части по защите государственных секретов организации по землеустройству.

В процессе подготовительных работ по установлению фиксированной границы земельного участка на местности исполнитель работ осуществляет также сбор иных документов и материалов. Геодезические данные, необходимые для перенесения проектной границы земельного участка на местность (переноса проекта в натуру) и установления границы земельного участка, определяются в зависимости от способа проектирования границы этого земельного участка – аналитического либо графического.

Подготовительные работы включают составление разбивочного чертежа переноса проекта в натуру для установления (восстановления) границы земельного участка.

Разбивочный чертеж может не составляться, когда проект отвода земельного участка разрабатывался с использованием планово-картографического материала, на котором граница земельного участка проходит по твердым контурам местности (ограждение, канал, канава, профилированная дорога, стена капитального строения), а также при выполнении установления границы земельного участка по фактическому пользованию.

Разбивочный чертеж может не составляться при переносе проекта в натуру спутниковым оборудованием в РТК режиме.

Перед началом полевых работ необходимо проверить комплектность каждой станции и работоспособность отдельных компонентов.

Механические узлы станций должны работать исправно, устройства принудительного центрирования не должны иметь механических дефектов, ведущих к срыву наблюдений.

Регистрирующие устройства (карточки памяти, полевые компьютеры) должны иметь достаточный объем памяти для регистрации наблюдений требуемой продолжительности.

Аккумуляторы должны быть в исправном состоянии и подготовлены к проведению наблюдений требуемой продолжительности с учетом температуры окружающей среды.

Выполнение требований эксплуатационной документации по подготовке аппаратуры к работе должно вестись в соответствии с инструкциями по эксплуатации аппаратуры, аналогичными документами, входящими в комплект аппаратуры.

Спутниковые приёмники, предназначенные для определения координат поворотных точек границ земельных участков, должны быть сертифицированы для геодезического применения на территории Республики Беларусь и иметь свидетельства о метрологической поверке.

Метрологическую поверку необходимо выполнять ежегодно в организации, имеющей разрешение на выполнение такого вида работ.

Другие поверки и юстировки геодезического оборудования (эксплуатационные) в соответствии с руководством пользования необходимо выполнять самостоятельно перед выездом на полевые работы.

Спутниковые приёмники, используемые для выполнения работ по установлению (восстановлению) границ земель-

ных участков, должны соответствовать следующим техническим требованиям:

- иметь не менее шести каналов приёма радиосигналов;
- иметь возможности измерения фазы несущего радиосигнала.

Полевые работы.

Полевые работы по установлению (восстановлению) и закреплению на местности границы земельного участка геодезическим способом включают:

- рекогносцировку местности;
- перенесение на местность границы земельного участка;
- закрепление поворотных точек границы земельного участка межевыми знаками;
- проведение необходимых геодезических измерений с целью определения координат точек границы земельного участка и осуществления связи (привязки) их с твердыми конструкциями местности;
- ознакомление на местности заинтересованных сторон или их представителей с установленной на местности границей земельного участка.

При рекогносцировке пункты опорной геодезической сети обследуются на местности. При обследовании производится визуальное, а при необходимости инструментальное их отыскание, осмотр и определение целесообразности и возможности их использования для установки на них базовой станции.

При рекогносцировке местности устанавливается наличие и сохранность межевых знаков границ смежных земельных участков и твердых точек ситуации, с которыми, согласно разбивочному чертежу, предусматривается произвести связь (привязку) границы земельного участка.

При аналитическом способе проектирования границы земельного участка (по заданным координатам) возможно пе-

ренесение координат спутниковым оборудованием на местность в режиме RTK.

Закрепление перенесенных на местность поворотных точек границы земельного участка производится межевыми знаками. Межевые знаки не устанавливаются в случаях, когда точками поворота границ земельных участков являются углы капитальных строений (зданий, сооружений), столбы или углы ограждений, бордюров и другие твердые контуры местности.

После определения и закрепления на местности поворотных точек границы земельного участка (установления межевых знаков), производится их координирование.

Геодезическое определение координат поворотных точек границы земельного участка, осуществляемое спутниковыми приемниками, может выполняться посредством развития системы синхронных включений (сеансов) для каждой пары или более приемников.

Количество таких сеансов неограниченно, при этом плановая ошибка определения координат пункта в сеансе не должна превышать 10 см.

При работе со спутниковой аппаратурой необходимо соблюдать следующие правила:

1. наблюдать за значением свободного объёма памяти запоминающего устройства GPS приёмника и своевременно принимать меры по передаче накопившейся информации в ЭВМ;

2. отражать в полевом журнале и абрисе (или его электронном аналоге) ход выполнения работ: время начала и конца приёма, инициализации, потери связи и иных сбоев или проблем в наблюдениях;

3. не допускать образования толстого снежного покрова на поверхности антенны приёмника и её обледенения;

4. по завершении работ привести аппаратуру в надлежащее состояние (выключить прибор, вытереть, надеть защит-

ные устройства), упаковать комплект аппаратуры в транспортные ящики во избежание механических повреждений.

Контролем измерений служит сходимость координат одной и той же точки, в пределах графической точности создаваемого плана границы земельного участка. В качестве окончательных координат принимают их среднее значение или значение, полученное из совместного уравнивания всех результатов измерений.

Контроль также выполняется повторным измерением ранее закоординированных точек (пунктов опорной геодезической сети, ранее закоординированных поворотных точек границ земельных участков). Выполнение контрольных измерений вызвано необходимостью определения и уменьшения ошибок положения поворотных точек границы земельного участка относительно ближайших пунктов опорной геодезической сети.

Средняя погрешность положения межевых знаков фиксированных границ земельных участков относительно ближайших пунктов государственной геодезической сети и сетей сгущения, а также пунктов, определенных спутниковыми методами для населенных пунктов не должна быть больше 0,20 метра в масштабе создаваемого плана границы согласно Инструкции о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также изменению границы земельного участка.

Камеральные работы.

В качестве программного обеспечения для выполнения вычислительной обработки следует использовать программные пакеты, поставляемые вместе со спутниковой аппаратурой, применявшейся для производства полевых работ.

Обработка выполняется с целью оценки качества измерений в ходе, сети или на отдельном объекте. По результатам обработки делается вывод о пригодности данных полевых

наблюдений для обработки и получения итоговых результатов, либо о необходимости повторных или дополнительных наблюдений.

Основными критериями контроля спутниковых измерений являются:

- разрешение неоднозначности по всем линиям сети;
- оценка точности по внутренней сходимости результатов обработки;
- сходимость результатов по замкнутым построениям в сети;
- сходимость с ранее выполненными измерениями и контрольными расстояниями между известными пунктами.

Данные полевых измерений со спутниковых приемников обрабатываются на сертифицированном рабочем месте.

Процедура обработки данных включает следующие мероприятия:

- создание (открытие) проекта;
- экспорт данных из приемников;
- загрузка в проект и проверка собранных в поле данных;
- установка пользовательской системы координат;
- обработка базисных линий (векторов);
- просмотр результатов обработки базисных линий (векторов);
- уравнивание результатов определения базисных линий (векторов) в сети уравнивания (в случае выполнения избыточных измерений);
- подготовка и распечатка отчета.

Порядок выполнения работ для подготовки отчета следующий:

1. создание (открытие) проекта;
2. экспорт данных из приемников;
3. загрузка в проект собранных в поле данных;
4. установка пользовательской системы координат (при необходимости);

5. просмотр результатов определения базисных линий (векторов);
6. подготовка и распечатка отчета.

Лекция № 9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ

Основным принципом является следующее положение: предоставление земельного участка, находящегося в использовании, возможно только после его изъятия у прежнего землевладельца, землепользователя, собственника или арендатора.

Предоставления земельных участков может производиться в следующем порядке:

- общий порядок (административный), предполагающий соблюдение стадии предварительного согласования места размещения земельного участка для строительства объекта;

- аукционный порядок заключения договоров аренды земельных участков или приобретения земельных участков в частную собственность;

- специальный порядок.

Земельные участки предоставляются:

1. гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;

2. индивидуальным предпринимателям на праве аренды;

3. юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь - на праве аренды.

Изъятие и предоставление земельных участков, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь, осуществляется:

1. сельскими, поселковыми исполнительными комитетами - из земель сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, для стро-

ительства (установки) временных индивидуальных гаражей (отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством), ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;

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

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

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

5. администрациями свободных экономических зон - резидентам соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон (если это право делегировано соответствующими областными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами).

Одновременно с принятием решения об изъятии и предоставлении земельных участков областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон в соответствии с их компетенцией по изъ-

ятию и предоставлению земельных участков при необходимости осуществляют перевод земельных участков из одних категорий в другие.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

Гражданин, заинтересованный в предоставлении земельного участка, обращается в местный исполком по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о предоставлении ему такого участка:

1. для строительства и обслуживания жилого дома, гаража - в сельский, поселковый, районный (городов районного подчинения), городской (городов областного подчинения и г. Минска) исполком;

2. для ведения личного подсобного хозяйства - в сельский, поселковый исполком;

3. для огородничества - в сельский, поселковый, районный, городской исполком;

4. для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных - в сельский, поселковый, районный исполком;

5. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов, при наличии неосвоенного либо высвобождаемого дачного или садового участка в дачном кооперативе, садоводческом товариществе - в районный исполнительный комитет.

Если земельный участок испрашивается для строительства и обслуживания жилого дома, исполком самостоятельно в 3-дневный срок со дня поступления заявления запрашивает в соответствующих организациях ряд документов о жилищных условиях гражданина.

Данные организации представляют документы в срок до 5 рабочих дней.

К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства прилагается программа ведения этого хозяйства.

Местный исполком в течение 7 рабочих дней со дня поступления документов:

1. рассматривает заявление гражданина о предоставлении земельного участка,
2. дает разрешение организации по землеустройству на разработку проекта отвода этого участка.

При принятии решения об отказе в предоставлении земельного участка исполком в течение 3 рабочих дней после принятия такого решения сообщает об этом гражданину с указанием оснований отказа, соответствующих законодательству.

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован в вышестоящий исполнительный и распорядительный орган или в суд.

Разработка проекта отвода земельного участка осуществляется организацией по землеустройству на основании договора подряда с гражданином за счет его средств.

Проект отвода земельного участка разрабатывается в срок не более 15 рабочих дней со дня оплаты гражданином работ по подготовке этого проекта. Проект отвода земельного участка согласовывается организацией по землеустройству с соответствующими государственными организациями. Согласованный проект отвода земельного участка с проектом решения местного исполкома о предоставлении земельного участка передается организацией по землеустройству областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службе.

Названная служба рассматривает проект отвода земельного участка в 5-дневный срок со дня его поступления, и вносит в соответствующий исполком для принятия необходимого решения.

Решение об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка принимается местным исполкомом в 5-дневный срок со дня получения материалов от землеустроительной и геодезической службы.

Местный исполком в 3-дневный срок после принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка передает его с проектом отвода этого участка областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службе для установления границ земельного участка на местности и государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него.

Земельные аукционы условно можно подразделить на две группы:

- первую группу составляют аукционы по продаже земельных участков в частную собственность, т.е. с аукциона продается непосредственно сам земельный участок в частную собственность;

- вторую группу составляют аукционы по продаже права аренды земельного участка либо права проектирования и строительства капитального строения, т.е. на аукционе приобретается не земельный участок, а право заключения договора аренды этого участка с уполномоченным государственным органом на определенный срок либо право проектирования и строительства капитального строения, взамен сносимого на предоставляемом земельном участке.

Аукционы по продаже земельных участков не получили широкого распространения, хотя Указ № 667 предусмотрел возможность продажи земельных участков в собственность не только гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, но и негосударственным юридическим лицам. На сегодняшний момент ни одного земельного участка в Республике Беларусь не находится в частной собственности юридического лица (порядок проведения определен Положением о порядке

организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462).

Вторая группа земельных аукционов по продаже права аренды получила самое широкое распространение, о чем свидетельствует их активная организация и проведение со стороны уполномоченных государственных органов. Ко второй группе относятся следующие аукционы:

- аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462) (далее — аукцион по аренде);

- аукционы по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462) (далее — аукцион по продаже недвижимости);

- аукционы с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462) (далее - аукцион на проектирование).

Открытость аукциона означает, что:

1. обязательно опубликование извещения в средствах массовой информации не позднее чем за 30 дней до даты проведения аукциона с указанием всей необходимой информации о предмете аукциона;

2. аукцион проводится при наличии двух и более участников;

3. участвовать в аукционе имеет право любой субъект хозяйствования Республики Беларусь при условии оформления пакета документов по перечню, указанному в извещении о проведении аукциона, и уплаты задатка (по общему правилу он составляет не более 10 процентов от начальной цены предмета аукциона).

Открытость аукциона не подразумевает открытости информации о его участниках, сведения о которых не подлежат разглашению и могут предоставляться только по запросам компетентных органов.

Местный исполком сохраняет за собой право отказа от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до назначенной даты его проведения, при этом сумма внесенного задатка подлежит обязательному возвращению, но не сразу, а в течение 10 дней». В случае отказа от проведения аукциона должно быть опубликовано в тех же средствах массовой информации извещение, кроме того, соответствующее уведомление должны получить участники этого аукциона.

Право отказа от участия в аукционе предоставлено и участнику, неявка которого на аукцион также признается как отказ от участия. Отказ от участия допускается до начала аукциона.

Результаты аукциона оформляются, как правило, в день проведения аукциона протоколом, который подписывается членами комиссии и победителем аукциона, утверждается председателем комиссии либо подписывается победителем аукциона и утверждается руководителем организации (уполномоченным им лицом). Протокол составляется в нескольких

экземплярах в зависимости от вида аукциона, один из которых обязательно передается победителю аукциона,

Если победитель аукциона в день проведения аукциона не подписал протокол, результаты аукциона по решению комиссии или организации в отношении этого победителя аннулируются, При этом внесенный победителем задаток возврату не подлежит. Следует отметить важность государственной регистрации права на земельный участок, поскольку в соответствии с законодательством право на земельный участок возникает у субъекта хозяйствования именно с момента государственной регистрации, В настоящее время оно удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации. Приступить к занятию земельного участка юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязаны, как правило, в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации. Законодательство допускает установление в решении исполкома о предоставлении земельного участка менее продолжительного срока, чем 6 месяцев. Нарушение сроков занятия земельных участков влечет отрицательные последствия для субъекта хозяйствования, вплоть до расторжения договора аренды и изъятия земельного участка.

Кодекса о земле устанавливает *случаи возмещения правомерных убытков*, если они причинены:

1. изъятием или временным занятием земельных участков;
2. сносом расположенных на них объектов недвижимости;
3. ограничением прав (обременением) на земельные участки или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических лиц и граждан.

Убытки возмещаются субъектам, которые их понесли, в полном объеме. Возмещают убытки юридические лица и граждане, которым отведены изымаемые участки или которые

ограничили права землепользователей. Данный вопрос регулируется Положением о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

При определении ориентировочного и фактического размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, учитываются:

1. стоимость расположенных на них жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), не законченных строительством объектов; плодово-ягодных, лесных, защитных и иных многолетних насаждений, различных видов недревесной лесной продукции; удаляемых объектов растительного мира (деревьев, кустарников, газонов, цветников); мелиоративных и противозерозионных сооружений; незавершенного производства или урожая сельскохозяйственных культур;

2. затраты на улучшение качества земли за время пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельных участков, нахождения земельных участков в частной собственности; на восстановление эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений), не законченных строительством объектов, поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых; вызванные возникшими неудобствами землепользования и землевладения; дополнительные затраты на осуществление мер защиты размещаемых на площадях залегания полезных ископаемых капитальных строений (зданий, сооружений), не законченных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений от возможных просадок земной поверхности;

3. убытки, связанные с ограничением прав землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, которым предоставлены изъятые земельные участки;

4. упущенная выгода;

5. плата за право заключения договора аренды земельного участка.

Ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке земельно-кадастровой документации, необходимой для работы комиссии по выбору места размещения земельного участка, земельно-кадастровой документации на земельный участок, намечаемый к изъятию для проведения аукциона, а фактические - при разработке проекта отвода земельного участка.

В случае отсутствия у собственника (гражданина, индивидуального предпринимателя, негосударственного юридического лица) документов, подтверждающих затраты по произведенным работам, связанным со строительством на данном участке, определение стоимости жилого дома, иных строений и сооружений при нем производится с учетом готовности, физического износа жилого дома, иных строений, сооружений при нем, коэффициентов качества среды и типа населенного пункта на основании норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623 на основании обмеров, произведенных специалистами территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии собственника и представителя местного исполнительного комитета.

Лекция № 10. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Разрешение земельных споров осуществляется компетентными органами государства в процессе государственного управления земельным фондом. Разрешение земельных споров является одним из способов защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев, землепользователей, в том числе и арендаторов земли.

При разрешении земельных споров проявляются властные полномочия государства по следующим направлениям:

1. принуждение ответчика к совершению определенных положительных действий, направленных на признание права истца на земельный участок;
2. пресечение действий, нарушающих права и законные интересы собственников земли землевладельцев, землепользователей и арендаторов земель;
3. исполнение обязанности в натуре;
4. возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства.

Под **земельным спором** в теории земельного права понимается конфликт по поводу права на земельный участок, предоставления и изъятия земель, нарушения имущественных прав субъектов земельных правоотношений, разрешаемый компетентными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством. Ст. 1 Кодекса о земле определяет земельный спор как неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений.

В зависимости от способа разрешения **все земельные споры можно классифицировать на:**

1. разрешаемые в административном порядке - исполнительными комитетами;

2. разрешаемые в судебном порядке.

Земельные споры могут быть классифицированы на:

1. земельные споры, непосредственно связанные с использованием земельного участка, например, споры между собственниками земельного участка по поводу определения порядка пользования этим участком;

2. имущественные споры, связанные с земельными отношениями, например, спор о размере возмещения убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных нужд.

Областные комитеты разрешают споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах области, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к их компетенции, а также в границах разных районов данной области. Минский городской, городской (городов областного подчинения) исполком разрешают споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах г. Минска и городов областного подчинения, принятие решений об изъятии и предоставлении которых находится в их компетенции.

Районные исполкомы разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах района, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к их компетенции.

Сельские, поселковые исполкомы разрешают аналогичные споры в соответствии с их компетенцией. Данные споры могут быть рассмотрены и в судебном порядке.

Но исполнительные комитеты не вправе разрешать споры между гражданами, имеющими капитальные строения в общей собственности, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры, связанные с возмещением убытков.

Сторонам, участвующим в земельном споре, предоставляются следующие права:

1. знакомиться с материалами по разрешению земельного спора, делать из них выписки или снимать копии;
2. участвовать в рассмотрении земельного спора;
3. представлять документы и другие доказательства;
4. заявлять ходатайства;
5. давать устные и письменные объяснения;
6. возражать против ходатайств и доводов другой стороны;
7. получить копию решения по земельному спору и при необходимости обжаловать его в вышестоящий исполком или в суд в течение 1 месяца со дня получения копии решения.

Лекция № 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Важным элементом правового обеспечения эффективного использования и охраны земель, защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев и землепользователей является применение правовых средств воздействия, которые направлены на устранение нарушения земельного законодательства и прекращение его дальнейшего развития, восстановление нарушенного права и привлечение виновных в нарушении к правовой ответственности.

Земельным правонарушением является виновное противоправное действие или бездействие, противоречащее нормам земельного права.

Состав земельного правонарушения:

1. объект правонарушения;
2. объективная сторона;
3. субъект правонарушения;
4. субъективная сторона.

Объектом земельных правонарушений являются земельные общественные отношения, регулируемые и охраняемые нормами права. В понятие объект земельного правонарушения входят: земельный участок, на который совершено посягательство, имущественные объекты, связанные с землей, правила использования земель, охраняемая экологическая обстановка, в условиях которой находится земельный участок.

Объективная сторона земельного правонарушения выражается в противоправности поведения, направленном на нарушение норм земельного права. Земельное правонарушение может быть совершено, как путем активных действий, так и в результате бездействия.

Субъектами земельных правонарушений могут выступать физические и юридические лица независимо от форм собственности и подчиненности. Ими могут быть как субъекты, состоящие в земельных правоотношениях (собственники земли, землепользователи, землевладельцы, арендаторы), так и те лица, которые допустили нарушение земельного законодательства, не являясь субъектами земельных отношений (например, лица, самовольно захватившие земельный участок).

Субъективная сторона земельных правонарушений выражается в наличии вины правонарушителя. Земельные правонарушения могут быть совершены как умышленно, так и по неосторожности, как с прямым умыслом, так и с косвенным, а также в результате легкомыслия или небрежности. Предусмотренные законом неблагоприятные последствия для нарушителя наступают независимо от формы вины, последняя влияет на объем, а иногда и вид ответственности.

Административная ответственность за земельные правонарушения конкретизирована в Кодексе Республики Беларусь об административных правонарушениях, который предусматривает административную ответственность *за следующие земельные правонарушения:*

1. нарушение порядка использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению,
2. нарушение порядка использования земли и требований по ее охране,
3. порча земель,
4. самовольное отступление от схем или проектов землеустройства,
5. уничтожение либо повреждение межевых знаков,
6. самовольное производство изыскательских работ,
7. нарушение правил использования участков земель государственного лесного фонда,
8. повреждение сенокосов или пастбищных угодий,

9. нарушение землепользователем правил по охране автомобильных дорог и дорожных знаков,
10. самовольное занятие земельного участка,
11. нарушение сроков возврата временно занимаемых земель.

Понятие самовольного занятия земельного участка впервые на законодательном уровне определено в новом Кодексе о земле 2008 г.

Уголовный кодекс Республики Беларусь (далее - УК) предусматривает **уголовную ответственность** за порчу земель. Под **порчей земель** понимается:

1. уничтожение плодородного слоя почвы;
2. невыполнение правил рекультивации земель;
3. загрязнение земель химическими или радиоактивными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами;
4. иное незаконное повреждение земель.

УК Республики Беларусь предусматривает **уголовную ответственность за самовольное занятие земельного участка**, совершенное в течение года после наложения административного взыскания за такое же нарушение. Уголовная ответственность за самовольное занятие земельного участка наступает независимо от того, стремился ли виновный извлечь в результате такого нарушения материальную выгоду. Отсутствие корыстной цели может быть учтено при определении наказания.

УК устанавливает **уголовную ответственность за нарушение режима заповедников, национальных парков, заказников, памятников природы** и других особо охраняемых природных территорий и объектов, повлекшее умышленное или по неосторожности причинение ущерба в крупном размере. Крупным размером признается размер ущерба на сумму, в

двести пятьдесят и более базовых величин на день совершения преступления.

УК *устанавливает уголовную ответственность за нарушение требований экологической безопасности* при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию, консервации, демонтаже, сносе или в процессе эксплуатации промышленных, научных или иных объектов лицом, ответственным за их соблюдение. Уголовная ответственность наступает в случае, если нарушение требований экологической безопасности повлекло по неосторожности смерть человека, либо заболевания людей, либо причинение ущерба в особо крупном размере, а также если оно не повлекло, но заведомо создавало угрозу наступления таких последствий.

Одной из мер гражданско-правовой ответственности является возмещение вреда, причиненного в результате нарушения земельного законодательства.

Вред причиняется двумя путями:

1. приведением земель в состояние, непригодное для использования по основному назначению;
2. незаконным удержанием земельного участка.

В обоих случаях землепользователь лишается возможности использовать участок по назначению и несет убытки. В первом случае, кроме того, он вынужден производить дополнительные затраты для приведения земель в пригодное состояние. Возмещение вреда, причиненного землепользователю, производится в соответствии с общими принципами гражданского права.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Земельно-правовая ответственность - это вид юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, который может применяться самостоятельно или как дополнительный вид ответственности к гражданско-правовой, административной или уголовной. Земельно-правовая ответ-

ственность является эффективным видом юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, поскольку ее меры непосредственно воздействуют на земельные отношения. Одной из наиболее важных и часто применяемых санкций в земельно-правовой ответственности является изъятие земельного участка.

Лишение права на земельный участок в форме изъятия земельного участка, как мера правового воздействия имеет самостоятельный характер, не охватываемый рамками гражданского или административного права, для привлечения к земельно-правовой ответственности сроков давности не предусмотрено.

В ряде случаев лишение права на земельный участок сопровождается одновременное применение санкций за нарушение сроков его застройки или порядка использования строения, находящегося в сельской местности, т.е. напрямую связано с имущественными и градостроительными отношениями:

1. изъятие земельных участков у граждан по основаниям, предусмотренным Указом Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач» (за несоблюдение сроков застройки земельных участков жилыми домами, дачами) - при изъятии не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи путем их выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу для продажи с публичных торгов;

2. изъятие земельных участков у граждан по основаниям, предусмотренным Указом Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006 г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности», - в случае принятия решения судом о признании пусто-

ющего дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы либо в случае принятия решения судом об изъятии ветхого дома у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов.

Механизм решения вопроса судьбы самовольной постройки определен ст. 223 ГК Республики Беларусь и Положением о порядке принятия решений по 87 самовольным постройкам, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802 (в ред. Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25 февраля 2008 г. № 272). С учетом изложенного снос самовольной постройки логичнее отнести к гражданско-правовым мерам воздействия, поскольку субъект не претерпевает лишения земельно-правового характера.

РАЗДЕЛ II. ПРАКТИЧЕСКИЙ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА»

Лабораторная работа № 1. СОСТАВЛЕНИЕ БАЛАНСА ЗЕМЕЛЬ.

Цель работы: изучение деления земель Республики Беларусь на категории, а также составление баланса земель.

Работа состоит из следующих разделов:

1. Титульный лист,
2. Фрагмент топографической карты,
3. Семантическая часть - баланс земель.

Для выполнения работы студенту необходимо:

1. Использовать фрагмент топографической карты.
2. Провести деление всей территории фрагмента карты на категории земель согласно статье 6 Земельного кодекса Республики Беларусь вначале простым карандашом, а затем раскрасить следующими цветами:
 - Земли сельскохозяйственного назначения - **желтый**,
 - Земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов - **оранжевый**,
 - Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения - **коричневый**,

- Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения – **красный**,
- Земли лесного фонда - **зеленый**,
- Земли водного фонда - **синий**,
- Земли запаса - **белый/серый**.

3. Рассчитать площади по каждой категории земель с помощью палетки и занести в "Таблицу: **Баланс земель** " полученные данные.

4. Построить диаграмму, наглядно отражающую полученный баланс земель фрагмента топографической карты и включить данную диаграмму в семантическую часть работы.

5. Написать Пояснительную записку к полученному балансу земель фрагмента топографической карты.

Выполнить работу в установленном порядке и сдать на проверку преподавателю.

Таблица: **Баланс земель**

№	Категория земель	Цвет на карте	Площадь, %	Площадь, га

Пояснительная часть

При делении территории на категории необходимо учитывать следующее:

а) Водоохранные зоны:

- для рек и ручьев протяженностью до 10 км - 50 м,
- для рек и ручьев протяженностью до 50 км - 100 м,
- для рек и ручьев протяженностью более 50 км – 200

м,

- для озера - 50 м,

б) Придорожные полосы автомобильной дороги

- для автомобильных дорог первой и второй категорий - 75 м,

- для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий - 50 м,

- для автомобильных дорог пятой категории - 25 м,

- для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек - 150 м.

в) Полосы отвода на железнодорожном транспорте - 50 м.

При этом грунтовые проселочные и полевые и лесные дороги относим к землям той категории, по которым проходит такая дорога.

Лабораторная работа №2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.

Цель работы: изучить структуру земельного фонда в целом по республике и в области.

Задание: Охарактеризовать структуру земельного фонда в республике и в области по категориям и землепользователям, видам земель, формам собственности и видам прав.

Ход работы:

1. Охарактеризовать структуру земельного фонда республики по категориям и землепользователям, видам, земель используя данные государственного земельного кадастра по состоянию на 1.01.2005 результаты мониторинга земельного фонда республики, приведенные ниже.

Таблица 1 - Динамика земель по категориям и землепользователям в Республике Беларусь, тыс. га

Категории земель и землепользователей	1992 г.	1993 г.	1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.
Земли сельхозорганизаций и крестьянских (фермерских) хозяйств	10430,6	10464,3	10406,8	9313,5	8910,8	8838,0	8840,8	8888,6
Земли граждан		1416,4	1487,2	1427,6	1431,8	1435,9	1397,0	1318,8
Земли запаса	204,2	209,5	186,4	223,0	288,9	302,4	322,6	346,4
Земли государственных лесохозяйственных предприятий	6783,0	6833,8	6873,3	7770,0	8090,5	8149,5	8167,0	8240,0
Земли общего пользования в населенных пунктах	367,0	378,5	377,7	364,9	359,1	360,6	360,3	358,6
Земли организаций промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения	1039,6	956,1	914,0	808,5	811,8	806,6	781,9	691,1
Земли организаций природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	461,6	463,9	477,8	817,4	832,7	833,1	849,9	876,0
Земли организаций, эксплуатирующие и обслуживающие гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения	39,6	37,1	36,4	35,0	34,4	33,7	40,3	40,3

Таблица 2 - Динамика основных видов земель в Республике Беларусь, тыс. га

Виды земель	1992 г.	1993 г.	1995 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.
Всего сельскохозяйственных земель	9391,1	9353,6	9338,8	9257,7	9204,7	9156,3	9106,7	9076,3
лесных земель и прочих лесопокрытых	8224,2	8224,6	8277,5	8436,8	8571,1	8677,8	8750,2	8821,7
земель под болотами	972,2	959,2	957,6	964,3	934,0	931,4	923,5	916,2
водными объектами	467,3	470,8	473,2	475,2	475,6	477,1	477,4	478,5
дорогами и другими транспортными путями	332,1	342,4	350,2	358,1	358,4	360,3	362,1	362,2
улицами, площадями и другими местами общего пользования	281,4	231,1	190,7	154,7	153,0	152,1	151,0	150,2
застройкой	146,6	257,1	295,5	328,7	329,8	329,4	329,7	330,7
других земель	944,6	920,8	876,1	784,4	733,4	675,4	659,2	624,0

2. Выявить основные тенденции изменения структуры земель по категориям и землепользователям и видам земель по республике.

3. Охарактеризовать современное состояние земельного фонда в области по данным государственного земельного кадастра, по видам земель, отразить основные тенденции по изменению структуры за период 2000 – 2005, используя государственный земельный кадастр, национальный атлас Беларуси.

Отчет по лабораторной работе должен содержать выводы по каждой части задания. Выводы должны сопровождаться конкретными данными, диаграммами, графиками.

Выполнить работу в установленном порядке и сдать на проверку преподавателю.

Итого земель

Наименование областей	Количество земельных	Общая площадь земель	в том числе										
			пахотных	за-лежащих	используемых под по-сто-янные культуры	луговых	из них улуч-шен-ных	всего сель-ско-хо-зяйст-венных	лесных земель госу-дарст-венного лесного фонда	земель, покрытых древес-но-кустарни-ковой расти-тель-ностью	под боло-тами	под вод-ны-ми объ-екта-ми	под до-ро-гами и други-ми транс-портны-ми пу-тями
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Республика Беларусь	2783128	20759,8	5542,3	61,9	118,1	3289,2	2270,3	9011,5	8393	499,3	900,1	476,7	364,4
Брестская	461626	3279,1	810,9	35,4	20,4	584	453,9	1450,7	1187,6	57,9	272,3	83,3	65,2
Витебская	442402	4004,9	922,1	0	17,4	659,1	473,7	1598,6	1639,7	206,9	210,1	145	58,2
Гомельская	422071	4036,2	815,8	0	19,1	556,8	336,9	1391,7	1979,2	63,9	172,2	81,5	67,9
Гродненская	384496	2511,8	841	0	16,2	414,8	297,4	1272	896,8	33,9	77,7	35,4	45,5
Минская	699847	3991,6	1286,6	0	30	571,7	446,8	1888,3	1563,7	90,7	76,6	93,8	78,5
Могилевская	343900	2908,1	865	26,5	14,5	502,7	261,5	1408,7	1123,2	44,9	91,2	37	47,9
г. Минск	28786	28,1	0,9	0	0,5	0,1	0,1	1,5	2,8	1,1	0	0,7	1,2

под улицами, площадями и другими местами общего пользования	под застройкой	нарушенных, всего	неиспользуемых, всего	других	в том числе								
					СПРАВОЧНО: по формам собственности и видам прав на землю							в частной собственности, всего	в том числе арендуемых
					в госу-дарст-венной соб-ствен-ности, всего	в том числе				аренду-емых			
						в пожиз-ненном насле-ду-емом владе-нии	в посто-янном пользо-вании	во вре-мен-ном пользо-вании					
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
148,3	323,9	5,9	565,4	71,3	20687,6	962	18241,8	393,1	453,7	72,2	0		
20,2	57	1,6	66	17,3	3271,6	160,5	2894,8	64,8	61,3	7,5	0		
24,1	47,2	0,5	65,9	8,7	3988,3	164,2	3427,6	156,8	71,6	16,6	0		
24,9	59,3	0,3	182,6	12,7	4030,5	144,5	3705,4	34,3	40,9	5,7	0		
22,9	37,6	0,4	81,2	8,4	2506,7	155,8	2249,6	28,9	22,1	5,1	0		
28,8	67	2,8	84,5	16,9	3961,7	192,6	3391,8	53,6	241,3	29,9	0		
18,4	45,2	0,3	84,1	7,2	2900,8	143,3	2558,4	53,2	16,2	7,3	0		
9	10,6	0	1,1	0,1	28	1,1	14,2	1,5	0,3	0,1	0		

Лабораторная работа № 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ПОМОЩЬЮ ФОРМУЛЫ ГЕРОНА И КООРДИНАТНОЙ ФОРМУЛЫ.

Цель работы: изучение математических способов определения площади земельного участка. В рамках лабораторной работы рассмотрим 2 основных способа:

1. С помощью формулы Герона;
2. С помощью координатной формулы.

Исходные данные: координаты поворотных точек земельного участка, площадь которого необходимо определить (варианты смотри ниже).

Для выполнения работы студенту необходимо:

1. Использовать каталог координат земельного участка в соответствии с вариантом.
2. Начертить Схему расположения земельного участка на миллиметровке формата А4.
3. Определить площадь земельного участка с помощью формулы Герона.
4. Определить площадь земельного участка с помощью координатной формулы.

Сначала необходимо на листе миллиметровки формата А4 начертить земельный участок по полученным координатам в масштабе 1:500.

Координаты начальной точки необходимо подобрать таким образом, чтобы чертеж участка оказался в I четверти геодезической системы координат.

1) Определение площади земельного участка с помощью формулы Герона.

Прежде, чем приступить к определению площади, необходимо получить длины границ земельного участка.

Для этого воспользуемся формулой:

$$S = \sqrt{\Delta X^2 + \Delta Y^2} \quad (1)$$

где S - сторона земельного участка,

$$\Delta X = X_{i+1} - X_i,$$

$$\Delta Y = Y_{i+1} - Y_i$$

После того, как длины всех границ земельного участка определены, необходимо разбить его на треугольники, таким образом площадь земельного участка будет вычисляться по формуле:

$$P = \sum_{i=1}^n P_i \quad (2)$$

где P_i - площадь i -го треугольника,

n - количество треугольников, на которые был разбит земельный участок.

Формула Герона:

$$P = \sqrt{p(p-a)(p-b)(p-c)} \quad (3)$$

a, b, c - стороны треугольника.

Таким образом, определяем площади всех треугольников, полученные значения подставляем в формулу (2) и получаем площадь земельного участка.

2) Определение площади земельного участка с помощью координатной формулы.

В данном случае, для того, чтобы определить площадь земельного участка, достаточно знать координаты его поворотных точек.

$$P = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^N x_i (y_{i+1} - y_{i-1}) = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^N y_i (x_{i-1} - x_{i+1}) \quad (4)$$

где x_i и y_i - координаты i -ой точки.

Подставляем координаты в формулу (4) и получаем площадь земельного участка.

Значения площадей, полученных указанными способами, должны сходиться между собой.

Весь ход работы должен быть подробно расписан. Варианты для выполнения работы указаны ниже.

Выполнить работу в установленном порядке и сдать на проверку преподавателю.

1 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446467.42	2216930.40
2	446452.85	2216943.48
3	446430.72	2216922.87
4	446444.74	2216908.81

2 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446452.85	2216943.48
2	446438.49	2216957.45
3	446416.42	2216936.85
4	446430.72	2216922.87

3 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446438.49	2216957.45
2	446424.18	2216971.28
3	446402.62	2216950.75
4	446416.42	2216936.85

4 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446424.18	2216971.28
2	446410.20	2216984.81
3	446389.91	2216964.04
4	446402.62	2216950.75

5 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446410.20	2216984.81
2	446394.89	2216999.68
3	446374.72	2216979.17
4	446389.91	2216964.04

6 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446394.89	2216999.68
2	446381.76	2217011.88
3	446361.23	2216992.76
4	446374.72	2216979.17

7 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446381.7600	2217011.8800
2	446367.3700	2217025.0500
3	446347.4500	2217006.0200
4	446361.2300	2216992.7600

8 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446367.37	2217025.05
2	446352.65	2217039.53
3	446331.94	2217021.24
4	446347.45	2217006.02

9 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446352.65	2217039.53
2	446337.88	2217053.63
3	446317.92	2217034.74
4	446331.94	2217021.24

10 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446337.88	2217053.63
2	446321.57	2217068.71
3	446303.26	2217049.86
4	446317.92	2217034.74

11 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446321.57	2217068.71
2	446306.00	2217084.64
3	446287.22	2217066.47
4	446303.26	2217049.86

12 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446287.22	2217066.47
2	446306.00	2217084.64
3	446290.35	2217101.50
4	446271.78	2217082.90

13 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446271.78	2217082.90
2	446290.35	2217101.50
3	446272.80	2217118.01
4	446256.12	2217100.20

14 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446397.06	2216919.93
2	446410.77	2216935.16
3	446386.46	2216959.58
4	446371.37	2216944.32

15 вариант

Каталог координат:

№	X	Y
1	446386.46	2216959.58
2	446368.37	2216976.72
3	446353.91	2216962.15
4	446371.37	2216944.32

Лабораторная работа № 4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ С УЧЕТОМ ЦЕННОСТИ ЗЕМЛИ.

Цель работы: Закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков проектирования землепользований на основе качественной оценки земли.

Исходные данные:

- план незастроенных территорий масштаба 1:10 000;
- координаты пункта А;
- рекомендуемые коэффициенты качественной оценки земель (коэффициенты ценности K_i), приведенные в табл. 1.

Таблица 1. Коэффициенты ценности земельных угодий

Вид угодий	K_i , баллы
Пашня	1.00
Сенокос	0.75
Луг	0.50
Лес	0.45
Кустарник	0.40
Водные пространства	0.30
Брошенные земли	0.25
Неудобица *	0.20

*) Угодья в виде неудобицы (овраг, промоина, болото), расположенные на проектируемом участке и имеющие площадь на плане менее (2x2) мм, принимать равными 0 балло-гектаров.

Для выполнения лабораторной работы необходимо иметь кальку, циркуль-измеритель, квадратную палетку, масштабную линейку, калькулятор и чертежные принадлежности.

Содержание задания

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Поднять все уголья в границах плана (приложение А).
2. Запроектировать два землепользования размером $85 + \Phi \times \text{И}$ балло-гектаров и одно складское помещение площадью $(\text{И} \times \text{О})$ гектаров. Здесь $\Phi, \text{И}, \text{О}$ – количество символов в фамилии, имени и отчестве студента.
3. Наметить предварительное местоположение проектируемых землепользований.
4. Обозначить условными номерами все уголья, вошедшие в два проектируемых землепользования.
5. Определить площади и назначить ценность каждому угольдю в границах двух запроектированных землепользований.
6. Вычислить ценность каждого уголья, вошедшего в оба запроектированных землепользования в балло-гектарах.
7. Определить ценность каждого запроектированного землепользования и площади редукции.
8. По полученным значениям площадей редукции и одной из сторон каждого землепользования вычислить линейные элементы редукции.
9. Осуществить снос координат пункта А для привязки границ, проектируемых земельных участков.
10. Наметить местоположение складского помещения, поделить его в отношении (2:3:5) без учета ценности земли и запроектировать от него к каждому землепользованию подъездные пути.
11. Определить окончательные координаты двух запроектированных землепользований, складского помещения

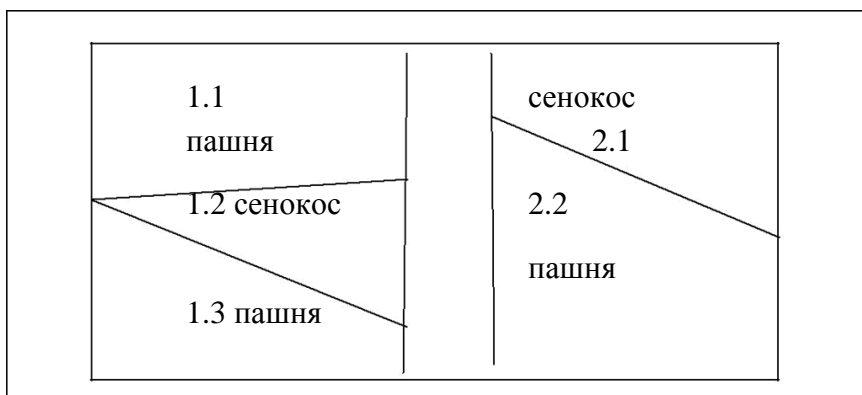
и его частей.

Последовательность выполнения лабораторной работы

1. В границах всего исходного плана М 1:10 000 (приложение А,) поднять все имеющиеся угодья (то есть сделать более четкими их границы) и назначить им ценность с учетом данных табл. 1. В процессе определения границ угодий рекомендуется применять способы сглаживания и спрямления. При необходимости рекомендуется вводить дополнительные угодья и задавать им ценность. Под угодьем понимается территория, объединенная по каким-либо признакам (например, болото, кустарники, лесные массивы, луг и так далее).
2. Для определения размеров землепользований и складского помещения, которые требуется запроектировать, каждый студент должен подсчитать количество символов в фамилии, имени и отчестве. Например, фамилия, имя и отчество студента Берг Станислав Федорович. Следовательно, количество символов в фамилии, имени и отчестве (Ф, И, О) будет равно соответственно, 4, 9 и 9 знаков. Поэтому необходимо запроектировать два землепользования, площадь каждого из которых составляет $S_0 = 85 + \Phi \times \text{И} = 121$ балло-гектар и одно складское помещение, площадью $S_0 = (\text{И} \times \text{О}) = 81$ гектар (то есть без учета ценности земли).
3. Выбрать предварительное место для размещения двух землепользований. Места, не занятые угодьями, принимать за пашню с максимальной ценностью земли ($K = 1$). Балло-гектары используются для оценки земель сель-

скохозяйственного назначения. Эти величины невозможно применить для установления границ землепользований, поскольку они не имеют геометрического представления. Поэтому в первом приближении рекомендуется наметить границы двух землепользований прямоугольной формы в гектарах (квадратный метрах).

4. Присвоить каждому угодию, вошедшему в проектируемые землепользования (см. п. 2), условные коды в виде $\langle N.i \rangle$. Здесь $\langle N \rangle$ отражает номер землепользования, а $\langle i \rangle$ – порядковый номер угодия, входящего в землепользование (рис. 1).



М 1 : 10 000

Рис. 1. Кодирование площадей угодий

5. В границах каждого землепользования с учетом данных табл. 1 и пунктов 1–4 задания назначить условную ценность всем входящим в них угодиям. Площади угодий рекомендуется определять с помощью квадратной палетки. Пример заполнения таблицы приведен ниже (табл. 2).

Таблица 2. Определение площадей угодий

Номер землепользования	Вид угодья	Порядковый номер угодья	Код угодья	Площадь, занимаемая угодьем, га
1	2	3	4	5
1	Пашня	1	1.1	57.1
	Сенокос	2	1.2	14.4
	Пашня	3	1.3	50.6
2 и так далее	Сенокос	1	2.1	12.4
	Пашня	2	2.2	110.2

- б. С учетом исходных данных и данных табл. 2 определить по формуле (1) ценность в балло-гектарах каждого угодья, входящего в оба запроецированные землепользования:

$$СБГ_i = СГ_i \times K_i, \quad (1)$$

где $СБГ_i$ – площадь i -го угодья, балло-гектары;

$СГ_i$ – площадь i -го угодья, гектары;

K_i – ценность i -го угодья, баллы;

$i = 1, 2 \dots n$ – порядковый номер угодья в проектируемом землепользовании.

Заполнить графы 1, 2, 3, 4 табл. 3 по данным табл. 1 и 2. Результаты вычислений внести в графу 5 табл. 3.

Таблица 3. Определение площади редукции земельных

Номер землепользования	Вид угодья	Площадь, занимаемая угодьем, га	Коэффициент ценности угодья, баллы, K_i	Размер угодья, балло-гектары	Площадь редукции	
					В балло-гектарах	В гектарах
1	2	3	4	5	6	7
1	Пашня	57.1	1	57.1	-2.5	
	Сенокос	14.4	0.75	14.4		
	Пашня	50.6	1	50.6		
	Всего					
2 и так далее	Сенокос	12.4	0.75	12.4	-1.5	
	Пашня	110.2	1	110.2		
	Всего					

7. В графе 5 табл. 3 подсчитать суммарную ценность каждого запроектированного землепользования в балло-гектарах. Определить площадь редукции, то есть количество балло-гектаров, на которое следует увеличить каждое из землепользований для достижения поставленной в п. 2 цели. Для решения этой задачи необходимо сумму значений в графе 5 та. 3 по каждому землепользованию сравнить с требуемым значением (S_0) (см. п. 2). Площадь редукции для каждого землепользования определяется по формуле (2):

$$\Delta S_{\text{ред БГ}} = \sum_{i=1}^n S_{\text{БГ } i} - S_0, \quad (2)$$

где $\Delta S_{\text{ред БГ}}$ – площадь редукции для каждого запроектированного землепользования, балло-гектары;

$\Delta S_{\text{БГ } i}$ – площадь i -го угодья в балло-гектарах для каждого землепользования (см. формулу (1));

S_0 – заданная площадь проектируемого землепользования, балло-гектары;

$i = 1, 2, \dots, n$ – порядковый номер угодий в проектируемом землепользовании.

8. Внести полученные для каждого запроектированного землепользования значения площадей редукации в балло-гектарах в графу 6 табл. 3. Выбрать прилегающую к землепользованию территорию, имеющую минимальное количество контуров для расширения. Измерить по плану и вычислить длину этих сторон на местности (в метрах) с учетом масштаба. По вычисленным сторонам и площадям редукации определить для каждого землепользования неизвестную сторону и отложить ее на плане. В этих границах также, как и в п. 7, определить площади всех угодий (S_i) и их ценность (K_i). Для вычисления среднегокоэффициента ценности земли делается допущение, что в пределах расширяемой территории искомый коэффициент не будет меняться. Средний коэффициент ценности земли для каждого проектируемого землепользования рекомендуется определять по формуле (3):

$$K_{\text{средн}} = \sum_{i=1}^n S_i \times K_i / \sum_{i=1}^n S_i \quad (3)$$

где $K_{\text{средн}}$ – средний коэффициент ценности земли для каждого землепользования, балл;

S_i – площади i -х угодий в пределах прирезаемой границы, гектары.

Поскольку площадь редукции, полученная по формуле (2), меньше нуля, фактическую площадь следует увеличить. Чтобы землепользования сформировать окончательно, необходимо площади редукции в балло-гектарах (см. графу 6 табл. 3) перевести в обычные для понимания единицы, то есть в гектары и внести полученное значение в графу 7 табл. 3. Выполнить это по формуле (4), используя вычисленное значение среднего коэффициента:

$$\Delta S_{\text{ред } \Gamma} = \frac{\Delta S_{\text{ред БГ}}}{K_{\text{средн}}}, \quad (4)$$

Где $\Delta S_{\text{ред } \Gamma}$ – искомый размер прирезаемой площади для каждого землепользования, выраженный в гектарах, соответствующий площади в балло-гектарах, гектары;

$\Delta S_{\text{ред БГ}}$ – площадь редукции, балло-гектары (графа 6 табл. 3);

$K_{\text{средн}}$ – средний коэффициент ценности земли в границах площади редукции по каждому землепользованию, балл.

Площадь редукции, взятую из графы 7 табл. 3, необходимо представить в квадратных метрах. Затем измерить длину одной из сторон (L) каждого землепользования по плану и перевести полученное значение в метры с учетом масштаба. По вычисленным значениям площадей редукции в квадратных метрах и длинам (L) запроектированных землепользований определить линейные элементы редукции (r) по формуле (5):

$$r_M = \Delta S_{\text{ред}}/L \quad (5)$$

В данной формуле все величины определены выше. Пример вычисления линейного элемента редукции показан в табл. 4.

Таблица 4. Вычисление линейного элемента редукции

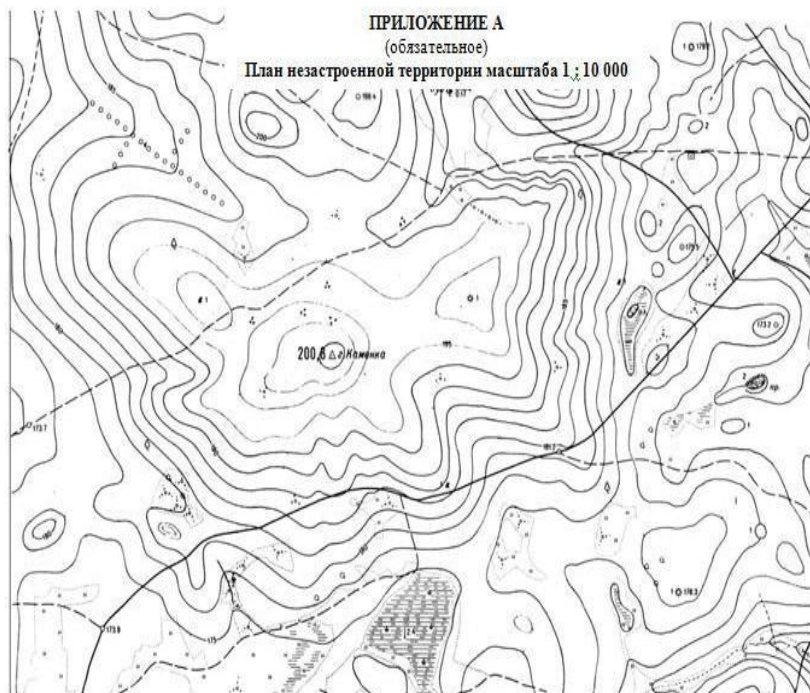
$\Delta S_{ред},$ м ²	Измеренная длина одной из сторон участка, м L	Вычисленный линейный эле- мент редукции на местности, м (r_M)	Вычисленный линейный эле- мент редукции на плане, см (r_{CM})
1	2	3	4

Полученное значение линейного элемента редукции в сантиметрах отложить в масштабе плана на схемах запроектированных землепользований (рис. 2):



Рис. 2. Изменение границ участка

ПРИЛОЖЕНИЕ А (ОБЯЗАТЕЛЬНО).
ПЛАН НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
МАСШТАБА 1:10 000



Лабораторная работа № 5. ВОСТАНОВЛЕНИЕ УТРАЧЕННЫХ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ.

Межевание – это комплекс работ по установлению (или восстановлению) на местности границ земельного участка, с закреплением поворотных точек межевými знаками и определением плоских прямоугольных координат межевых знаков и площади участка.

В случае утраты межевых знаков их восстановление может производиться одним из следующих способов.

1. Полярный способ:

Сущность полярного способа заключается в отложении на местности вычисленных величин полярного угла β и расстояния S (рис. 1).

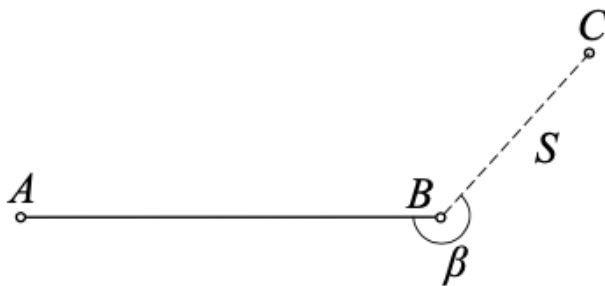


Рис.1. Восстановление утраченного межевого знака полярным способом

Порядок решения.

1) Решив обратные геодезические задачи, вычислить по известным координатам сохранившихся знаков А и В и утраченного знака С горизонтальное проложение S и дирекционные углы линий ВА и ВС (S , $\alpha_{ВА}$, $\alpha_{ВС}$).

2) Вычислить угол β по разности дирекционных углов $\alpha_{ВА}$ и $\alpha_{ВС}$:

$$\beta = \alpha_{ВА} - \alpha_{ВС}.$$

3) Установить тахеометр (теодолит) над точкой В, отложить от направления ВА полярный угол β и по полученному направлению отложить расстояние S. Таким образом, получим местоположение утраченного знака С.

2. Способ прямой угловой засечки:

Данный способ применяется в тех случаях, когда затруднены линейные измерения между сохранившимися и восстанавливаемыми межевыми знаками.

Сущность способа прямой угловой засечки заключается в отложении на местности вычисленных величин горизонтальных углов β и γ (рис. 2).

Порядок решения.

1) Решив обратные геодезические задачи, вычислить по известным координатам сохранившихся знаков А и В и утраченного знака С дирекционные углы линий АВ, ВА, АС и ВС ($\alpha_{АВ}$, $\alpha_{ВА}$, $\alpha_{АС}$ и $\alpha_{ВС}$).

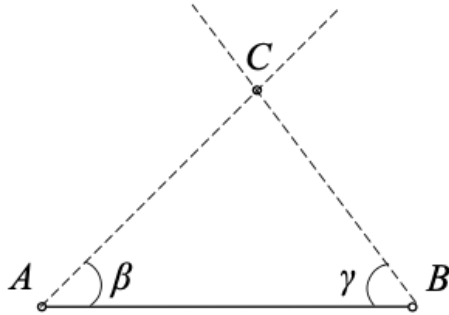


Рис. 2. Восстановление утраченного межевого знака способом прямой угловой засечки

2) Вычислить углы β и γ по разностям дирекционных углов:

$$\beta = \alpha_{AB} - \alpha_{AC},$$

$$\gamma = \alpha_{BC} - \alpha_{BA}.$$

3) Установить тахеометр (теодолит) над точкой А, отложить от направления АВ угол β и закрепить полученный створ. Затем установить тахеометр (теодолит) над точкой В, отложить от направления ВА угол γ и закрепить полученный створ. На пересечении этих двух створов линий получим местоположение утраченного знака С.

3. Способ прямой линейной засечки:

Данный способ наиболее прост в исполнении, не требует наличия угломерных приборов и применяется в тех случаях, когда не затруднены линейные измерения между сохранившимися и восстанавливаемыми межевыми знаками.

Сущность способа прямой линейной засечки заключается в отложении на местности вычисленных величин горизонтальных проложений S_1 и S_2 (рис. 3).

Порядок решения.

1) Решив обратные геодезические задачи, вычислить по известным координатам сохранившихся знаков A и B и утраченного знака C горизонтальные проложения S_1 и S_2 .

2) Одновременно с помощью двух рулеток отложить от точки A расстояние S_1 , а от точки B – расстояние S_2 . Таким образом, на пересечении мерных лент рулеток получим местоположение утраченного знака C .

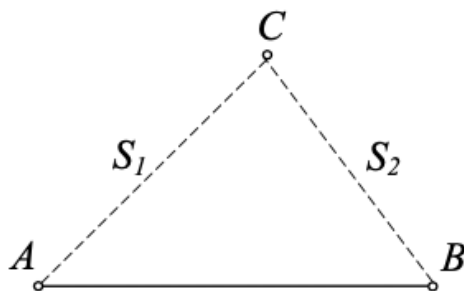


Рис. 3. Восстановление утраченного межевого знака способом прямой линейной засечки

Задание 1. Рассчитать необходимые исходные данные (полярный угол β и расстояние S) для восстановления на местности утраченного межевого знака C полярным способом (рис. 1, табл.2).

Таблица 2

**Координаты сохранившихся межевых знаков *A* и *B*
и утраченного знака *C***

Межевые знаки	Координаты	
	<i>X</i>	<i>Y</i>
<i>A</i>	1211,88	6884,12
<i>B</i>	1374,07	7087,26
<i>C</i>	15...,10*	72...,41*

Задание 2. Рассчитать необходимые исходные данные (горизонтальные углы β и γ) для восстановления на местности утраченного межевого знака *C* способом прямой угловой засечки (рис. 2, табл. 3).

Таблица 3

**Координаты сохранившихся межевых знаков *A* и *B*
и утраченного знака *C***

Межевые знаки	Координаты	
	<i>X</i>	<i>Y</i>
<i>A</i>	1300,69	2300,09
<i>B</i>	13...,80*	25...,66*
<i>C</i>	17...,18*	24...,74*

Задание 3. Рассчитать необходимые исходные данные (горизонтальные проложения S_1 и S_2) для восстановления на местности утраченного межевого знака *C* способом прямой линейной засечки (рис. 3, табл. 4).

Таблица 4

**Координаты сохранившихся межевых знаков *A* и *B*
и утраченного знака *C***

Межевые знаки	Координаты	
	<i>X</i>	<i>Y</i>
<i>A</i>	211,31	877,01
<i>B</i>	2...,92*	12...,39*
<i>C</i>	3...,40*	10...,26*

Весь ход работы должен быть подробно расписан. Выполнить работу в установленном порядке и сдать на проверку преподавателю.

Лабораторная работа № 6. УСТАНОВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА.

Цель работы: изучение сервитута, а также составление соглашения об установлении сервитута на земельный участок.

Понятие сервитута

Согласно п. 1 ст. 268 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях - и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитуты (от лат. *servitus* - повинность, подчиненность) возникли в римском праве, прошли через всю историю феодальной Беларуси, исчезли в советский период и вновь были введены в ГК в 1998 году.

Традиционно сервитуты делили на:

- земельные, которые устанавливались в отношении земельного участника и включали, в свою очередь, городские сервитуты и сельские, создававшие особое объективное отношение между соседскими участками - служащим и господствующим (дорожные, водные, дозовые, касающиеся воздуха и света);

- личные, которые устанавливались в отношении конкретного лица и включали различные права пользования чужой вещью.

Более подробно, нежели в ГК, урегулированы сервитуты в Кодексе Республики Беларусь о земле (далее - КоЗ). Согласно ст. 1 КоЗ *земельный сервитут* - это право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

В соответствии со ст. 45 КоЗ земельный сервитут может устанавливаться на определенный срок (срочный земельный сервитут) и на неопределенный срок (постоянный земельный сервитут). Если в договоре о земельном сервитуте или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

Возникновение

Согласно ч. 3 ст. 268 ГК сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником недвижимого имущества и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут может быть установлен не только в интересах собственника, но и по требованию иных землепользователей, то есть лиц, осуществляющих хозяйственную и иную дея-

тельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы).

Более того, согласно ст. 69 КоЗ землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков имеют право на возмещение убытков, причиняемых ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута. Возмещение убытков производится лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов.

Сохранение

Как гласит п. 1 ст. 269 ГК сервитут сохраняется в случае перехода прав на недвижимое имущество, которое обременено этим сервитутом, к другому лицу. Аналогичная норма предусмотрена и ст. 58 КоЗ. То есть, как и другим вещным правам, сервитуту присуще право следования.

Но при этом согласно ч. 2 ст. 70 КоЗ собственники земельных участков при совершении сделок с земельным участком, арендаторы земельных участков при предоставлении арендованного земельного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использовании права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах. Также и при заклю-

чении договора аренды или ссуды арендодатель (ссудодатель) обязан предупредить другую сторону о сервитуте.

В соответствии с п. 2 ст. 269 ГК сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования, которого сервитут установлен.

Таким образом, несмотря на то, что сервитут устанавливается в отношении конкретного земельного участка (или иного недвижимого имущества), он носит строго личный характер, обусловленный, правда, скорее целевым характером (земле) пользования, а не собственно природой сервитута. В отношении сервитута как самостоятельного объекта (вне связи с земельным участком) невозможны не только купля-продажа, залог, но и иные сделки.

Прекращение

Согласно ст. 270 ГК по требованию собственника имущества, обремененного сервитутом, этот сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен. В случаях, когда недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Данные нормы развернуты в ст. 65 КоЗ, которая гласит, что в случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременений) прав на земельные участки эти ограничения (обременения) прекращаются по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной КоЗ и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

Земельный сервитут прекращается:

- по истечении срока действия земельного сервитута;
- по соглашению между землепользователем обремененного земельным сервитутом земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут;
- по постановлению суда;

по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

РАЗДЕЛ III. КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ

Перечень контрольных вопросов и заданий для самостоятельной работы студентов

1. Земельное право, как отрасль права. Соотношение земельного права с другими отраслями права.
2. Особенности земельных отношений, их общая характеристика.
3. Земля, как объект земельных отношений.
4. Принципы земельных отношений.
5. Развитие земельных отношений Республики Беларусь в 1917 - 1990гг.
6. Земельная реформа в Республике Беларусь (1991 – по настоящее время).
7. Понятие источников земельного права и их классификация.
8. Понятие и особенности земельных правоотношений.
9. Состав земель Республики Беларусь. Фонд перераспределения земель.
10. Категории земель.
11. Перевод земель из одной категории в другую: основания, порядок.
12. Формы и виды права собственности на землю.
13. Право государственной собственности на землю. Право собственности на землю иностранных государств.
14. Право частной собственности на землю: сущность, субъекты, цели предоставления земельных участков в частную собственность.
15. Деление и слияние земельных участков: понятие, порядок, нормативное регулирование.
16. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

17. Плата за земельные участки.
18. Платежи за землю: плата за землю и за право выкупа аренды земли, арендная плата.
19. Функции государственного управления землями.
20. Понятие, принципы и содержание государственного земельного кадастра.
21. Понятие земельного участка.
22. Земельный налог.
23. Льготы по земельному налогу.
24. Понятие и назначение межевого знака.
25. Мониторинг земель.
26. Понятие и содержание землеустройства.
27. Понятие, виды сервитута.
28. Установление земельного сервитута.
29. Понятие и содержание государственного контроля в области охраны и рационального использования земель.
30. Понятие и классификация земельных споров.
31. Система и компетенция государственных органов по разрешению земельных споров.
32. Понятие и виды земельных правонарушений.
33. Виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.
34. Понятие и содержание рационального использования и охраны земель.

РАЗДЕЛ IV. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ

УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА

Учебная программа по учебной дисциплине «Основы земельных отношений и земельного права» разработана для специальности 1-56 02 01 «Геодезия».

Распределение аудиторных часов по курсам, семестрам и видам занятий приведено ниже.

Очная форма получения высшего образования				
Курс	Семестр	Лекции, ч.	Лабораторные занятия, ч.	Форма текущей аттестации
3	6	16	34	зачет

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Земельное право, как отрасль права

Понятие земельного права. Предмет земельного права. Методы земельного права. Принципы земельного права. Основные институты земельного права. Земельное право и земельное законодательство. Соотношение земельного права с другими отраслями права: конституционным, гражданским, экологическим, административным и другими.

Тема 2. Источники земельного права

Понятие источников земельного права. Система источников земельного права. Законодательные акты Республики Беларусь как источники земельного права. Конституционные основы земельного права. Кодекс Республики Беларусь о земле в системе источников земельного права.

Тема 3. Земельные правоотношения

Понятие и виды земельных правоотношений. Земельно-правовые нормы и земельные правоотношения. Субъекты земельных правоотношений. Объекты земельных правоотношений. Содержание земельных правоотношений. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

Тема 4. Право собственности на землю

Понятие права собственности на землю. Формы и виды права собственности на землю. Земельный участок как объект земельных отношений. Субъекты и объекты права собственности на землю: право государственной собственности на землю; право собственности на землю иностранных государств и международных организаций; право частной собственности на землю. Основания возникновения права собственности на землю. Основания прекращения права собственности на землю.

Тема 5. Право землевладения и землепользования

Право пожизненного наследуемого владения землей. Понятие права пользования землей и его виды. Права и обязанности землепользователей. Основания возникновения, изменения и прекращения права землевладения и землепользования. Платежи за землю, земельный налог и арендная плата. Объект и принципы налогообложения, льготы по земельному налогу. Ограничения прав на земельные участки. Понятие земельного сервитута.

Тема 6. Государственное управление земельными ресурсами

Состав земель Республики Беларусь. Понятие и общая характеристика управления земельными ресурсами. Земельный фонд Республики Беларусь, как объект управления. Си-

стема органов государственного управления землями. Органы общей и специальной компетенции. Госконтроль за использованием и охраной земель. Мониторинг земель.

Тема 7. Государственный земельный кадастр

Понятие, принципы и содержание земельного кадастра. Кадастровая стоимость земель. Земельно-кадастровая документация. Современные технологии, используемые для земельного кадастра. Перспективы развития земельного кадастра. Реестр адресов.

Тема 8. Землеустройство

Понятие и содержание землеустройства. Землеустроительная документация. Использование геоинформационных систем в землеустройстве. Установление границ земельных участков.

Тема 9. Распределение и перераспределение земель

Основания и порядок предоставления и изъятия земельных участков. Порядок передачи земель, находящихся в частной собственности, в государственную собственность. Порядок оформления и получения документов, удостоверяющих право на земельный участок. Аукционный порядок. Возмещение правомерных убытков землевладельцам, землепользователям и собственникам земли. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

Тема 10. Разрешение земельных споров

Понятие и содержание правовой охраны земель. Понятие и классификация земельных споров. Порядок разрешения земельных споров исполнительными комитетами. Судебный порядок разрешения земельных споров.

Тема 11. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Понятие и состав земельных правонарушений. Ответственность за самовольное занятие земельного участка. Виды нарушений земельного законодательства, влекущие применение административной ответственности. Виды преступлений, нарушающих земельный правопорядок. Гражданская ответственность за земельные правонарушения. Изъятие земельных участков за систематическое нарушение земельного законодательства.

Средства диагностики результатов учебной деятельности

Оценка уровня знаний студента производится по десятибалльной шкале в соответствии с критериями, утвержденными Министерством образования Республики Беларусь.

Для оценки достижений студента используется следующий диагностический инструментарий:

- защита выполненных на лабораторных занятиях индивидуальных заданий;
- проведение текущих контрольных работ по отдельным темам;
- сдача зачета по дисциплине.

Перечень тем лабораторных работ

1. Составление баланса земель.
2. Современное состояние земельных ресурсов.
3. Определение площади земельного участка.

4. Проектирование землепользований с учетом ценности земли.
5. Восстановление утраченных межевых знаков.
6. Установление земельного сервитута.

Методические рекомендации по организации и выполнению самостоятельной работы студентов

При изучении дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

- решение индивидуальных задач в аудитории во время проведения лабораторных занятий под контролем преподавателя в соответствии с расписанием;
- подготовка рефератов по индивидуальным темам, в том числе с использованием патентных материалов;
- самостоятельная работа, в том числе в виде выполнения индивидуальных заданий с консультациями преподавателя.

Тематика рефератов

1. История земельных отношений в Беларуси.
2. Понятие и содержание земельных отношений.
3. Соотношение земельного права с другими отраслями права.
4. Соотношение земельного и гражданского законодательства в регулировании земельных отношений.
5. Земельные отношения в других странах.
6. Современная концепция земельного права.
7. Земля, как объект правового регулирования.
8. Земельный участок, как объект земельных правоотношений.

9. История становления и развития института права частной собственности на землю в Республике Беларусь.
10. Понятие и признаки земельного участка, как объекта права собственности.
11. Содержание права собственности на землю.
12. Правовые проблемы реализации иностранным государством и международной организацией права на приобретение земельных участков в собственность на территории Республики Беларусь.
13. История развития земельного кадастра Беларуси.
14. Кадастровая оценка земель в Беларуси.
15. Система органов, осуществляющих ведение земельного кадастра в Беларуси
16. Кадастровые карты и их роль в регистрационном процессе.
17. Создание и ведение земельно-информационной системы.
18. Порядок установления и прекращения земельно-правового сервитута.
19. Мониторинг земель.
20. Диагностика и картографирование почв осушенных земель РБ.
21. Понятие и содержание землеустройства.
22. Использование геоинформационных систем при подготовке землеустроительных материалов.
23. Установление границ земельных участков с использованием спутниковых приемников и тахеометров.
24. Льготы по земельному налогу.
25. Признание сделок с земельными участками и правами на них недействительными.
26. Арендная плата за земельные участки.
27. Структура и содержание договора аренды земельного участка.

28. Ответственность сторон в договоре аренды земельного участка.
29. Форма и государственная регистрация сделок с земельными участками и правами на них.
30. Правовой режим земельного участка, являющегося предметом ипотеки.
31. Особенности организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность.
32. Предоставление земельных участков без проведения земельных аукционов.
33. Правовая охрана земель: понятия и содержание.
34. Правовое регулирование отношений по рекультивации земель.
35. Разрешение земельных споров, связанных с правом собственности на землю.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Болтанова, Е.С. Земельное право. Курс лекций / Е.С. Болтанова - М.: Инфра, 2006.- 12 с.
2. Бакиновская, О.А. Земельное право: учеб. – метод. комплекс / О.А. Бакиновская, О.С. Кондаревич; Мин. ин-т упр. – Минск, 2005. – 136 с.
3. Ванцович, А. М. Дом и земельный участок в собственности: есть ли ограничения в принятии наследственного имущества в Беларуси иностранным гражданином / А. М. Ванцович // Право Беларуси. – 2003. – № 22. – С. 90 – 91.
4. Варламов, А. А. Земельный кадастр: учеб. для студентов вузов: в 6 т. / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2003. – Т. 1: Теоретические основы государственного земельного кадастра. – 2003. – 383 с. Левчук Г.П., Новак В.Е., Лебедев Н.Н. Геодезические работы при изысканиях и строительстве инженерных сооружений. – М.: Недра, 1983.
5. Витушко, В. А. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней / В. А. Витушко // Право Беларуси. – 2003. – № 22. – С. 52 – 56
6. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь: учебное пособие. / Н.Г. Станкевич. - Мн.: Книжный дом, 2003. -543 с.
7. Станкевич Н.Г. Право частной собственности Республики Беларусь: монография / Н.Г. Станкевич. - Гродно: 2005
8. Шингель Н.А. Земельное право Республики Беларусь. Общая часть: курс лекций. / Н.А. Шингель. - Мн.: БГУ, 2004. - 87 с.

9. . Шингель Н.А. Правовой режим отдельных категорий земель. / Н.А. Шингель. - Мн. - 2007г.
10. Толковый словарь земельного права / сост. Крассов О.И., Петрова Т.В., Тарло Е.Г.- СПб Юрид.центр Пресс, 2004. - 306 с.Смолич С.В., Верхотуров А.Г., Савельева В.И.- Инженерная геодезия. Учебное пособие для студентов строительных специальностей ВУЗов - 2009.
11. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. - Минск: «Дикта»,2009.
12. Ковалева, И. Новый Кодекс о земле: права на земельные участки, сделки, наследование И.Ковалева //Юстиция Беларуси. -2008.-№ 10.
13. Задиран, С. Кодекс Республики Беларусь о земле 2008 года: новые подходы к регулированию земельных отношений / С. Задиран // Юстиция Беларуси. - 2008г. - № 11.
14. Задиран, С. Садоводческие товарищества: новые правила деятельности/ С.Задиран // Юстиция Беларуси. - 2008г.- № 7-8
15. Шахрай, И. Правовое регулирование сделок с земельными участками и правами на них в Новом Кодексе о земле Республики Беларусь / И.Шахрай // Юрист. – 2008.- № 11.
16. Шахрай, И. Права на землю негосударственных юридических лиц в новом Кодексе Республики Беларусь о земле / И.Шахрай // Юрист. -2008.- № 9.