**План**

1. Понятие правовладения землей и его виды
2. Правовое регулирование залога земли

Список использованных источников

Задача

**1.** **Понятие правовладения землей и его виды**

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ собственником, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

В дореволюционное время в системе правового регулирования «общество - природа» заглавную роль играло земельное право. Через свои регулятивные нормы оно выражало интересы общества в потреблении природных ресурсов. В соответствии с данным правом земля являлась объектом частной собственности, а, следовательно, предметом всевозможных гражданско-правовых сделок - купли-продажи, дарения, наследования, залогам проч.

В юридической литературе понятие «право собственности» трактуется как особый правовой институт земельного права, содержащий систему норм, направленных на обеспечение рационального использования и охраны земель, как субъективное право, т.е. совокупность прав и обязанностей конкретных собственников [6, с. 320]. Аналогичной точки зрения придерживаются и некоторые другие авторы [4, с. 9].

В соответствии с Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик (статья 3) земля не могла являться объектом частной собственности.

Принятой на заключительном этапе социалистического периода развития нашего государства Декларацией Верховного Совета Белорусской ССР от 27 июля 1990 года о государственном суверенитете впервые было установлено право государственной собственности Беларуси на свои природные ресурсы, в том числе и на землю.

В дальнейшем право собственности на землю было закреплено в Законе Республики Беларусь от 11 декабря 1990 года «О собственности в Республике Беларусь». Законом было определено, что вся собственность в Республике Беларусь выступает в форме:

1) частной собственности;

2) коллективной собственности;

3) государственной собственности.

В свою очередь, государственная собственность подразделялась на два вида:

• собственность Республики Беларусь (республиканская собственность);

• собственность административно-территориальных образований (коммунальная собственность).

В соответствии со статьей 41 данного Закона в собственности республики находились земля, ее недра, воздушное пространство над территорией республики, внутренние водоемы, леса и другие природные ресурсы. При этом земля определялась в соответствии с Законом в качестве объекта права собственности исключительно Республики Беларусь. Статья 2 Кодекса Республики Беларусь от 1990 года определяла только право граждан на земельный участок, условия и порядок предоставления которого определялись актами земельного законодательства.

Таким образом, ни Законом Республики Беларусь от 11 декабря 1990 года «О собственности в Республике Беларусь», ни Кодексом Республики Беларусь о земле 1990 года частная собственность на землю в прямой форме не была установлена.

В последующем, с учетом изменившейся социально-политической ситуации в стране, связанной, прежде всего, с распадом СССР и падением социалистического строя, Верховный Совет Республики Беларусь 11-го созыва 1 октября 1991 года принял Постановление «О признании права частной собственности на землю на территории Республики Беларусь». В соответствии с данным постановлением был разработан и представлен в июне 1993 года на рассмотрение двенадцатой сессии высшего законодательного органа республики проект Закона «О праве собственности на землю», который был принят 16 июня 1993 года. Статья 4 данного Закона устанавливала, что субъектами права частной собственности на землю могли быть только граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на ее территории или приравненные к постоянно проживающим, в соответствии с законодательными актами республики, собственниками которых в соответствии с земельным законодательством являются физические лица, а также физические лица - собственники юридических лиц. Кроме того, данный Закон определил порядок осуществления сделок с земельными участками, установления нормативной и льготной цены земли, наследования и правопреемственности в отношении земельных участков, залога (ипотеки) земельных участков и передачи их в аренду. При этом Закон четко установил, что отчуждение земельных участков, находящихся в собственности граждан, производится при условии сохранения целевого назначения этих земель в соответствии с земельным законодательством Республики Беларусь.

В декабре 1997 года Национальным собранием Республики Беларусь был принят и подписан Президентом Республики Беларусь по существу новый вариант Закона «О праве собственности на землю». Данный Закон четко определял формы земельной собственности, устанавливал основания возникновения, изменения и прекращения частной собственности на землю, регулировал порядок осуществления прав и обязанностей собственников земли. С принятием и вступлением с 1 января 1999 года нового Кодекса Республики Беларусь о земле Закон «О праве собственности на землю» утратил силу [5, с. 35].

Согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь собственность в нашей стране может быть государственной и частной. Часть шестая данной статьи Конституции установила, что земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства. В силу статьи 2 Кодекса о земле 1999 года собственность на землю в Республике Беларусь выступает в государственной и частной формах. Кроме того, земля может принадлежать на праве общей долевой или совместной собственности нескольким собственникам (независимо от форм собственности).

В частной собственности в соответствии со статьей 11 Кодекса Республики Беларусь о земле находятся земельные участки, приобретенные гражданами Республики Беларусь, постоянно проживающими на территории Республики Беларусь или приравненными к постоянно проживающим в соответствии с законодательством.

Возврат земельных участков лицам, утратившим право собственности на них до 16 июня 1993 года, или их наследникам не допускается. Эти лица могут получить земельные участки в собственность на общих основаниях.

В частной собственности граждан Республики Беларусь в соответствии со статьей 34 Кодекса о земле могут находиться земельные участки, приобретенные:

• для ведения личного подсобного хозяйства;

• для строительства и обслуживания жилого дома;

• для коллективного садоводства;

• для дачного строительства.

В то же время в соответствии со статьей 38 Кодекса Республики Беларусь о земле не подлежат передаче в частную собственность:

• земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, бульвары, скверы и т.п.);

• земли транспорта и связи;

• земли, предоставленные для нужд обороны;

• земельные участки на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС (зоны эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения);

• земли заповедников, национальных, мемориальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников, памятников природы и архитектуры;

• земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

• земли сельскохозяйственного назначения;

• земли лесного фонда;

• земли водного фонда;

• сенокосные, пастбищные и другие земли населенных пунктов, используемые для общих нужд населения;

• земельные участки, предоставленные или предоставляемые гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, если в соответствии с генеральными планами, проектами планировки и застройки городов и других населенных пунктов предусмотрено иное целевое использование этих участков;

• служебные земельные наделы;

• земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых. Перечень таких населенных пунктов, дачных и садоводческих товариществ утверждается Советом Министров Республики Беларусь (4, ст.38).

В соответствии со статьей 30 Кодекса о земле основанием возникновения права на земельный участок (право пользования, право пожизненного наследуемого владения и право частной собственности на земельный участок) возникает с момента получения документов, удостоверяющих это право. Таким документом является государственный акт. Право временного пользования земельным участком удостоверяется удостоверением на право временного пользования землей. Формы государственного акта и удостоверения на право временного пользования землей, порядок их выдачи установлены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 1999 года № 2012 «О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком» (с измен, и дополн. от 28 февраля 2002 года).

В отдельных случаях по ходатайству землевладельца, землепользователя соответствующий исполнительный и распорядительный орган может разрешить использование этих земельных участков до выдачи указанного документа при условии определения границ земельного участка в натуре (на местности). До получения документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, собственнику земельного участка запрещается отчуждать его, сдавать в аренду или в залог.

Граждане Республики Беларусь, имеющие земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, предоставленные им до принятия Кодекса о земле 1999 года и не получившие документов, удостоверяющих их право на земельные участки, владеют и пользуются этими земельными участками до получения документов, удостоверяющих право на пользование, право на пожизненное наследуемое владение этими участками.

В соответствии с земельным законодательством земельные участки могут находиться также и в собственности юридических лиц Республики Беларусь, в том числе предприятий с иностранными инвестициями. Земельные участки также могут предоставляться в собственность юридическим лицам Республики Беларусь при осуществлении крупных инвестиционных проектов. Решение о предоставлении земельных участков в собственность юридическим лицам Республики Беларусь для этих целей принимается согласно Положению о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников), утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 22 февраля 2000 года № 81 (с измен, и дополн. от 4 апреля 2002 года) [5, с.37].

Право собственности на земельный участок возникает у юридического лица (его собственника) с момента получения государственного акта на земельный участок, форма которого утверждена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 1999 года № 2012.

Государственный акт на земельный участок выдается:

• сельскими (поселковыми) исполнительными и распорядительными органами при предоставлении земельного участка из земель сельских населенных пунктов, городских, рабочих, курортных поселков;

• городскими исполнительными и распорядительными органами при предоставлении земельного участка из земель городов;

• районными исполнительными и распорядительными органами при предоставлении земельного участка из земель городов районного подчинения и городских поселков, переданных в их ведение, а также из земель других категорий.

Регистрация и учет государственного акта на земельный участок осуществляется землеустроительной службой указанных местных исполнительных и распорядительных органов. Данный акт составляется в двух экземплярах. Один экземпляр выдается землепользователю или землевладельцу, другой хранится в соответствующем исполнительном и распорядительном органе. В случаях наличия ограничений в использовании земельного участка, предоставляемого в пользование, пожизненное наследуемое владение, собственность, вместе с государственным актом выдаются сведения об этих ограничениях, которые оформляются на бланке, образец которого устанавливается Государственным комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии.

Ранее выданный государственный акт на право частной собственности на землю, на право пожизненного наследуемого владения землей, на право постоянного владения землей, на право постоянного пользования землей является действительным и имеет одинаковую юридическую силу соответственно с государственным актом на земельный участок, форма которого утверждена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 1999 года № 2012 «О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком».

Государственный акт на земельный участок выдается только после представления юридическим лицом (его собственником) документа, подтверждающего внесение платы за земельный участок, передаваемый ему в собственность.

В собственность юридических лиц (их собственников) не передаются земли сельскохозяйственного назначения, земельные участки, передача которых в собственность законодательством не предусмотрена, а также земельные участки, являющиеся объектом земель.

Средства от продажи земельных участков из собственности Республики Беларусь юридическим лицам (их собственникам) направляются в республиканский бюджет и используются на охрану земель, повышение их качества, землеустройство.

Граждане Республики Беларусь, юридические лица, в том числе иностранные, которые приобрели землю в собственность, в соответствии с целевым назначением земли имеют право самостоятельно хозяйствовать на ней, право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных и других растений, на полученную на этой земле продукцию и доходы от ее реализации. В установленном порядке они могут использовать для нужд хозяйства существующие на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли, возводить в установленном порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и другие здания и сооружения, проводить оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и другие водоемы.

Лица, которые приобрели земельный участок, обязаны эффективно использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, повышать плодородие земель сельскохозяйственного назначения, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения состояния окружающей среды в результате хозяйственной деятельности, осуществлять предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель, своевременно вносить земельный налог и, наконец, не нарушать права других земельных собственников, землевладельцев и землепользователей, в том числе и арендаторов.

В соответствии со статьями 12 и 37 Кодекса о земле иностранным государствам земельные участки могут предоставляться в собственность для обслуживания зданий (части зданий), используемых для размещения постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь. Данные иностранные государства могут приобрести в собственность земельный участок, если:

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

• с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь иностранное государство предоставляет Республике Беларусь в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства для тех же целей.

Земельный участок для постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения приобретается иностранным государством на основании договора, заключенного с Советом Министров Республики Беларусь. При этом местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения согласовывается с Министерством иностранных дел Республики Беларусь.

В соответствии со статьей 52 Кодекса о земле земельный участок, предоставленный в собственность иностранному государству для дипломатических представительств, консульских учреждений, 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.

В целях повышения эффективности использования государственной собственности Указом Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 года № 563 утверждено Положение о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь,в соответствии с которым установлено, что предоставление земельных участков (вместе со зданиями и помещениями) указанным представительствам для их размещения на территории Республики Беларусь, включая размещение резиденций глав представительств, осуществляется в соответствии с международными договорами, актами законодательства Республики Беларусь, в том числе и указанным Положением. Если нормами международных договоров, действующими для Республики Беларусь, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены Положением от 17 декабря 2003 года, то применяются правила международных договоров. Данным Указом также определено, что Министерство иностранных дел на основании обращений аккредитующих государств, международных организаций или представительств осуществляет учет потребности представительств в зданиях, помещениях и земельных участках и информирует об этом государственное учреждение «Главное управление по обслуживанию дипломатического корпуса и официальных делегаций «Дипсервис» Управления делами Президента Республики Беларусь. Указанные обращения рассматриваются Дипсервисом в срок, не превышающий 6 месяцев со дня их получения. Предложения по предоставлению зданий, помещений и земельных участков для размещения представительств формируются Дипсервисом совместно с Министерством экономики, облисполкомами и Минским горисполкомом. Здания, помещения и земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц на территории Республики Беларусь, могут, быть предоставлены собственниками для размещения представительств после получения согласия государственных органов, определяемых Президентом, а также Министерства внутренних дел, Прокуратуры, Комитета государственного контроля и Дипсервиса. Процедура согласования осуществляется Дипсервисом по обращению представительства. Согласование производится в 3-месячный срок со дня обращения. При необходимости срок согласования может быть продлен в соответствии с законодательством о защите государственных секретов. Аккредитующее государство при приобретении здания (части здания) в собственность может также приобрести в собственность земельный участок, необходимый для обслуживания здания (части здания), если:

• в соответствии с законодательством аккредитующего государства Республика Беларусь может для этих же целей приобрести в собственность земельный участок на территории данного государства;

• одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь аккредитующее государство предоставляет Республике Беларусь в собственность земельный участок на территории этого государства для тех же целей.

Земельные участки для представительств могут быть приобретены аккредитующим государством или международной организацией на основании решения Президента Республики Беларусь. Договор о приобретении земельного участка аккредитующим государством или международной организацией заключается с Советом Министров Республики Беларусь. Кроме того, земельные участки предоставляются представительствам в пользование и аренду решением Президента Республики Беларусь или по его поручению Советом Министров Республики Беларусь. Передача земельных участков представительствам осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном законодательством.

Как установлено в Указе Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 года № 563, сделки по вопросам предоставления зданий, помещений и земельных участков для нужд представительств, не соответствующие требованиям Положения о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь, признаются ничтожными.

Основанием прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком или его частью являются:

• добровольный отказ от земельного участка (его части);

• истечение срока, на который был предоставлен земельный участок;

• прекращение деятельности юридического лица;

• использование земельного участка не по целевому назначению;

• прекращение трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный, надел, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

• нерациональное использование земельного участка, выражающееся для сельскохозяйственных земель в уровне урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке);

• систематическое невыполнение мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли;

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

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

• неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, и двух лет - для несельскохозяйственных целей;

• изъятия земель в случаях, предусмотренных Кодексом о земле, Как правило, прекращение права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком производится по решению органов, предоставивших земельные участки, а в случаях, когда земельные участки предоставлялись областными исполнительными и распорядительными органами, Советом Министров

Республики Беларусь, Верховным Советом Республики Беларусь, Президентом Республики Беларусь, по решению районных исполнительных и распорядительных органов.

Прекращение права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком в случае изъятия земель производится по решению исполнительных и распорядительных органов, имеющих право изъятия земельных участков.

Решения о прекращении права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком вследствие использования земельного участка не по целевому назначению, прекращения трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, нерационального использования земельного участка, систематического невыполнения мероприятий по охране и защите земель., систематического невнесения земельного налога, неиспользования земельного участка принимаются исходя из материалов, свидетельствующих о том, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица землевладелец, землепользователь не приняли мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений. Срок для устранения допущенных нарушений устанавливается в зависимости от их характера.

При прекращении права владения и права пользования земельным участком исполнительный и распорядительный орган с участием заинтересованных сторон решает вопрос о компенсации землевладельцам или землепользователям затрат, связанных с улучшением земель, или вопрос о возмещении ими ущерба, нанесенного нерациональным использованием земельных участков.

В силу статьи 55 Кодекса о земле при переходе права собственности на строение или сооружение, вместе с этими объектами переходит и право пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). Размер земельного участка (его части) определяется в установленном порядке с учетом целей, для которых использовались эти строения и сооружения. При переходе права собственности на строение и сооружение к нескольким собственникам, а также при переходе права собственности на часть строения (сооружения) в случае невозможности раздела земельного участка между собственниками право на земельный участок осуществляется собственниками строения (сооружения) совместно. При переходе права собственности на строение и сооружение к предпринимателю, осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица, для содержания и обслуживания строений и сооружений этому собственнику передается земельный участок (часть участка) в аренду в порядке и на условиях, предусмотренных Кодексом о земле и иными актами законодательства. В случаях перехода по наследству права собственности на расположенный в городе жилой дом наследникам по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа переходит право пожизненного наследуемого владения земельным участком в размере до 0,15 гектара. При реорганизации юридического лица Республики Беларусь, которому передан земельный участок в собственность, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь переходит право собственности на земельный участок при условии сохранения его целевого назначения. При ликвидации юридического лица Республики Беларусь право собственности на земельный участок прекращается. Земельный участок подлежит выкупу соответствующим исполнительным и распорядительным органом в течение трех месяцев с момента исключения юридического лица из Единого государственного регистра юридических лиц по нормативным ценам на момент выкупа [5, с.44].

При разрушении строения от пожара или других стихийный бедствий право пользования, право пожизненного наследуемого владения земельным участком сохраняется за землепользователем, землевладельцем, если он в течение двух лет после разрушения приступит к восстановлению разрушенного строения или возведению нового.

Наследование и правопреемственность в отношении земельных участков осуществляются согласно законодательству Республики Беларусь. Согласно статье 58 Кодекса о земле земельный участок не передается по наследству в случаях, когда в соответствии с данным Кодексом ни один из наследников не может быть собственником земельного участка. В этих случаях земельный участок переходит в государственную собственность, а наследники получают денежную компенсацию, равную сумме, выплачиваемой при осуществлении выкупа соответствующих земельных участков сельским (поселковым), городским (городов областного подчинения и города Минска), районным исполнительным и распорядительным органом. Вместо компенсации наследникам - негражданам Республики Беларусь, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь, по их желанию соответствующие земельные участки предоставляются сельскими (поселковыми), городскими (городов областного подчинения и города Минска), районными исполнительными и распорядительными органами в аренду при сохранении их целевого назначения в соответствии с земельным законодательством.

Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, регулируется статьей 59 Кодекса о земле, которая установила, что гражданин Республики Беларусь, имеющий земельный участок в пожизненном наследуемом владении, если на нем отсутствуют строения и сооружения, имеет право передавать этот участок по наследству в порядке, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь.

Пленум Верховного Суда Республики Беларусь своим Постановлением от 21 декабря 2001 года № 16 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании» разъяснил, что наследование земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется гражданами Республики Беларусь по общим правилам о наследовании имущества. Согласно данному постановлению, если ни один из наследников не может быть собственником земельного участка, участок переходит в государственную собственность на основании решения соответствующего исполнительного и распорядительного органа с выплатой наследникам соответствующей денежной компенсации, равной сумме, выплачиваемой при осуществлении выкупа соответствующих земельных участков сельским (поселковым), городским (городов областного подчинения и города Минска), районным исполнительным и распорядительным органом.

Наследники, не являющиеся гражданами Республики Беларусь, постоянно проживающие на ее территории, вместо компенсации вправе получить по решению сельских (поселковых), городских (городов областного подчинения и города Минска), районных исполнительных и распорядительных органов соответствующие земельные участки в аренду при сохранении их целевого назначения в соответствии с земельным законодательством.

Кроме того, Пленум разъяснил, что при наличии завещания на жилой дом, расположенный на земельном участке, находящемся в частной собственности, и отсутствии завещания на земельный участок наследование осуществляется: жилого дома - по завещанию; земельного участка - по закону. При отсутствии между такими наследниками соглашения о пользовании земельным участком спор может быть разрешен в судебном порядке.

Разрешая спор о преимущественном праве на земельный участок, оставшийся после смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, суды должны учитывать, что в силу ст. 82 Кодекса Республики Беларусь о земле право пожизненного наследуемого владения в первую очередь передается одному из членов такого хозяйства, названных в этой статье. При отсутствии таких лиц право наследования возникает у наследника по закону, которому переходит имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, если он желает и в соответствии с законодательством имеет право вести такое хозяйство. Спор о том, кому из перечисленных выше лиц должен быть передан земельный участок, разрешается судом с учетом их опыта работы в сельском хозяйстве, трудоспособности, специальной подготовки и других обстоятельств, свидетельствующих о реальной возможности ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Граждане Республики Беларусь, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, если на нем отсутствуют строения и сооружения, имеют право передавать их по наследству в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Важным в содержании Кодекса о земле является тот факт, что в нем зафиксирован судебный порядок разрешения споров, связанных с правом собственности на землю. Все остальные споры разрешаются исполнительными и распорядительными органами или судом в порядке, установленном законодательством (3, ст.148).

**2. Правовое регулирование залога земли**

В соответствии со ст. 89 Кодекса о земле Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан Республики Беларусь, собственности юридических лиц Республики Беларусь, могут являться предметом залога только в качестве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита.

Согласно ст. 315 Гражданского кодекса Республики Беларусь, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Наиболее широко залог применяется для обеспечения возврата кредитов. В законодательстве о залоге предусмотрены нормы, придавшие праву залога характер не только способа обеспечения обязательств, но и вещного права.

Залог возникает в силу договора, а также на основании акта законодательства при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законодательстве предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в залоге. Залогом может быть обеспечено только действительное требование, вытекающее из договора займа, в том числе банковской ссуды, договора купли-продажи, имущественного займа и ряда других.

Порядок передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь от 7 марта 2000 г. № 303/ 9.

Залогодателями земельных участков могут быть юридические лица Республики Беларусь и граждане Республики Беларусь, право частной собственности которых на эти участки удостоверено Государственным актом на земельный участок. Залогодержателями земельных участков являются банки согласно перечню, определяемому Президентом Республики Беларусь.

Порядок осуществления действий по залогу недвижимости в Республике Беларусь представлен следующим образом:

1) Собственник обращается в банк с заявлением о предоставлении ссуды, выплату которой он согласен обеспечить определенным недвижимым имуществом.

2) Ипотечный банк проверяет документы, удостоверяющие право собственности на недвижимость в соответствующих органах, уточняет, не находится ли недвижимое имущество в другом залоге.

3) Оценивается стоимость закладываемого имущества. При этом стоимость принимаемого в залог земельного участка не может быть ниже его нормативной цены.

4) Банк согласовывает с собственником имущества условия ипотечного кредита, сумму кредита.

5) Залогодатель страхует за свой счет имущество, зачастую банк страхует недвижимость за свой счет.

6) Ипотечный банк может застраховаться от риска невозврата кредита.

7) Залогодатель и ипотечный банк оформляют кредитный договор, в том числе и договор о залоге земельного участка.

8) Договор о залоге регистрируется органами регистрации залогов по месту нахождения недвижимости, чтобы не допустить перезалога (или продажи) этого имущества без согласия залогодержателя [9, с.250].

Предметом залога может выступать земельный участок без строений и других объектов недвижимости, а также с таковыми объектами недвижимости.

В течение всего срока действия залога земельный участок остается у залогодателя и используется им в соответствии с целевым назначением и условиями предоставления.

Законодательством Республики Беларусь определены цели такого кредита:

• улучшение качества земельного участка и повышение плодородия почвы;

• строительство жилого дома, производственных построек;

• приобретение техники, семян, удобрений и другие нужды;

• приобретение дополнительного земельного участка в размерах, установленных действующим законодательством.

Договор залога земельного участка совершается в письменном форме, нотариально удостоверяется и регистрируется в десятидневный срок исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения земельного участка.

Одновременно с удостоверением договора залога земельного участка нотариальная контора налагает запрет на его отчуждение в случае, если это указано в договоре.

Если залогодатель не исполнил обеспеченных залогом (смольною участка обязательств, банк вправе от его имени реализовать участок, сохрани» нелепое назначение и режим использования и предоставив залогодателю возможность выкупить заложенный земельный участок по цене, равной сумме невозвращенной части кредита и процентов за пользование им до момента продажи. Если залогодатель не воспользовался предложением банка, то банк письменно предлагает выкупить земельный участок соответствующему исполнительному и распорядительному органу, гражданину или юридическому лицу, которые могут быть собственниками такого участка.

При получении банком за проданный земельный участок суммы, превышающей задолженность залогодателя банку и расходы по реализации участка, банк в течение двух недель перечисляет сумму превышения залогодателю, а в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, - соответствующему исполнительно-распорядительному органу.

В случае смерти гражданина - залогодателя земельного участка право пользования полученным кредитом и обязательства по погашению этого кредита переходят к его наследникам после оформления права собственности на заложенный земельный участок в порядке, установленном законодательными актами Республики Беларусь.

В случае перехода в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь права частной собственности на заложенный земельный участок к другому юридическому лицу - правопреемнику право залога сохраняет силу. Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет его обязанности, если договором не установлено иное.

При ликвидации юридического лица Республики Беларусь - залогодателя земельного участка залог в отношении этого земельного участка прекращается. В этих случаях банк вправе требовать у этого юридического лица досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства из суммы, выплаченной юридическому лицу за выкупленный у него соответствующим исполнительным и распорядительным органом земельный участок.

**Список использованных источников**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями принятыми на Республиканском референдуме 24 ноября 1996 года и 17 ноября 2004 года) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь № 218-З от 7 декабря 1998г. (в ред. от 29.12.2006) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

4. Бобылев А.И., Демичев Д.М., Шингель Н.А. Правовой режим использования и охраны природных объектов и природных ресурсов: Учебное пособие. Минск, 1993. – 273 с.

5. Демичев Д.М. Земельное право: учебное пособие / Д.М. Демичев. – Минск: Академия Управления при Президенте Республики Беларусь, 2005. – 301 с.

6. Ерофеев Б.В. Экологическое право России. М., 1996. – 476 с.

7. Кондаревич С.О. Аграрное право. – Минск: Изд-во МИУ, 2005. – 92 с.

8. Станкевич Н.Г. Земельное право: Учебное пособие. – Минск: Книжный Дом, 2003.

9. Шиманская А.С. Аграрное право: учебно-методическое пособие / А.С. Шиманская. – Минск: БИП-С Плюс, 2005. – 485 с.

**Задача**

Иванов имел в частной собственности земельный участок 0,5 га – для ведения личного подсобного хозяйства и 0,2 га – для строительства и обслуживания жилого дома. В июне 1997 года он решил сдать данные участки в аренду родной сестре, гражданке России. При этом в договоре установлено, что в качестве арендной платы Иванов получит 1/3 урожая, выращенного на данных участках.

1. Является ли данный договор действительным?
2. Каков порядок сдачи частных земельных участков в аренду?

**Решение задачи:**

Данный договор является недействительным, так как согласно ст.47 Кодекса Республики Беларусь «О земле» граждане Республики Беларусь, в частной собственности которых находятся земельные участки, приобретенные для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, могут передавать их в аренду только гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков, а также с учетом того, что жилые дома, дачи и садовые домики могут передаваться в аренду только вместе с земельным участком в размерах, предусмотренных статьями 70, 72, частью второй статьи 73 Кодекса Республики Беларусь «О земле».

Сроки аренды земельного участка определяются договором. При этом сроки аренды земельных участков не должны превышать 99 лет, а аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет.