МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

УО «ВИТЕБСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ИМЕНИ П.М. МАШЕРОВА»

Юридический факультет

###### КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

**по курсу: «Земельное право»**

Выполнил: студент 3курса

33руппы, ОЗО

## Витебск, 2009

## План

## 1 Изъятие земельных участков. Порядок изъятия и законодательные гарантии субъектам прав на изымаемые земельные участки

2 Земельная реформа в Республике Беларусь

Литература

Задача 1

Задача 2

**1 Изъятие земельных участков. Порядок изъятия и законодательные гарантии субъектам прав на изымаемые земельные участки**

Вопросы изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд регламентированы главой 7 Кодекса о земле.

Изъятие земельных участков осуществляется по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной Земельным Кодексом и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

При несогласии землепользователя с решением об изъятии у него земельного участка это решение может быть обжаловано им в судебном порядке.

Обжалование решения об изъятии земельного участка приостанавливает его исполнение.

Самовольно занятый земельный участок возвращается по его принадлежности без возмещения лицу затрат, произведенных им за время незаконного использования. Приведение земельного участка в пригодное для использования состояние, включая снос возведенных на нем строений, производится за счет лица, самовольно занявшего земельный участок.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится на основании решения Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятого в соответствии с его компетенцией, и по представлению соответствующего территориального органа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в срок, указанный в этом решении, либо по постановлению суда.

В зависимости от того, из каких земель производится изъятие земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов, а также с учетом того, для чьих нужд изымаются земельные участки, изъятие производится на основании решений Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, соответствующих исполнительных и распорядительных органов в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь.

Принудительное изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд у собственников земельных участков осуществляется по решению суда.

В силу ст. 271 ГК Республики Беларусь земельный участок может быть изъят у собственника (владельца, пользователя) в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством.

Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд - одно из специальных и исключительных основании прекращения прав на земельные участки.

При изъятии земельных участков для государственных нужд землепользователям возмещаются убытки в соответствии со статьей 75 Земельного Кодекса «,Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь. Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство (реконструкция, капитальный ремонт) подземных линейных сооружений, осуществляемое в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубки древесно-кустарниковой растительности (насаждений), а также лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь».

А также осуществляется выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности. Кроме возмещения убытков землепользователям государственными органами, осуществляющими государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей (в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством) и волеизъявления землепользователей могут быть предоставлены равноценные земельные участки.

Выкуп земельного участка для государственных нужд производится по его кадастровой стоимости на момент выкупа в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Изменение границ административно-территориальных и территориальных единиц не влечет за собой прекращения прав, изменения вида вещных прав на земельные участки, ранее предоставленные землепользователям, и не является основанием для изменения размеров земельных участков, на которые выданы документы, удостоверяющие право на земельные участки.

Хотя законодатель и не перечисляет всех возможных случаев, при которых допускается изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд, он одновременно устанавливает возможность обжалования любого решения о таком изъятии. Кроме того, установлена недопустимость изъятия особо ценных земель, а также названы условия, при которых допускается изъятие отдельных земельных участков.

Так, не допускается изъятие:

* сельскохозяйственных земель, расположенных на дерновых и дерново-карбонатных почвах, для несельскохозяйственных нужд,
* земельных участков заповедников, национальных, дендрологических и мемориальных парков, ботанических садов и памятников природы, лесных генетических резерватов для строительства объектов, не связанных с их целевым назначением.

Допускается лишь в случаях особой необходимости изъятие:

* иных сельскохозяйственных земель, кроме перечисленных выше,
* земель пригородных и зеленых зон, опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений,
* лесов первой группы,
* земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Требуется решение Президента Республики Беларусь или по его поручению - Совета Министров Республики Беларусь для изъятия:

* сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой выше 40 баллов,
* земель опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для несельскохозяйственных нужд,
* земель заказников республиканского значения,
* курортных земель,
* земель лесов с особым режимом лесопользования (лесопарки, городские леса, лесопарковые части зеленых зон, противоэрозионные леса) для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства.

Только в отдельных случаях, когда изъятие данных земель производится для предоставления их в последующем во временное краткосрочное пользование для строительства линий электропередачи и связи, трубопроводов, осушительных и оросительных каналов и других линейных сооружений, такое решение вправе принять областной исполнительный и распорядительный орган.

Землепользователи, землевладельцы или собственники земельного участка, изымаемого для государственных и общественных нужд, вправе обжаловать в суд решение сельского (поселкового), городского (городов областного подчинения и города Минска), районного, областного исполнительного и распорядительного органа об изъятии у них земельного участка.

Обжалование решения сельского (поселкового), городского (городов областного подчинения и города Минска), районного, областного исполнительного и распорядительного органа приостанавливает его исполнение.

Новый ЗК Российской Федерации в статье 49 приводит только два возможных основания изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Это, во-первых, выполнение Российской Федерацией международных обязательств и, во-вторых, необходимость размещения объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Иные случаи изъятия земель для государственных или муниципальных нужд могут быть установлены федеральными законами. Законами субъектов Российской Федерации могут быть дополнительно предусмотрены только случаи изъятия таких земельных участков, которые находятся в собственности самих субъектов Российской Федерации либо в муниципальной собственности.

В отличие от Республики Беларусь в Российской Федерации порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для таких нужд; равно как и сам порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда (п. 2 ст. 55 ЗК Российской Федерации). Еще одной гарантией прав собственников земельных участков является установленное законодательством Российской Федерации требование об обязательном письменном (не позднее чем за год до предстоящего изъятия) уведомлении собственника земельного участка о предстоящем его изъятии органом, принявшим такое решение.

Земельное законодательство в качестве важнейших гарантий прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли предусматривает:

* признание этих прав за юридическими и физическими лицами, получившими земельные участки в установленном порядке;
* недопустимость произвольного ограничения прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков;
* восстановление нарушенных прав землевладельцев, землепользователей и собственников в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь;
* возмещение в полном объеме правомерных убытков землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков;
* судебную защиту важнейших прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

За гражданами Республики Беларусь и юридическими лицами закрепляется ряд дополнительных гарантий при изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд (ст. 68 Кодекса о земле).

Порядок возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и собственникам земельных участков в самых общих чертах установлен ст. 133 Кодекса о земле. Причем возмещению подлежат правомерные убытки, вызванные:

* изъятием земельных участков;
* временным занятием земельных участков;
* ограничением прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков, в том числе арендаторов;
* ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических и физических лиц. споров существенно сузилась. Это обстоятельство, а также отнесение земельных споров в Российской Федерации к судебной подведомственности способствовали тому, что ряд представителей науки земельного права не включают разрешение земельных споров в число функций управления. Они полагают, что рассматривать разрешение земельных споров как одну из функций управления означало бы нарушение принципа разделения властей1.

В соответствии с Конституцией Республики Беларусь гражданам и юридическим лицам предоставлен широкий круг прав, в том числе и в области земельных правоотношений. Эти права включают в себя как содержащиеся в ранее действовавшем законодательстве, так и принципиально новые, определяющие содержание землевладения, собственности на землю, а также иных вещных и обязательственных прав на землю.

Законодательство обеспечивает восстановление этих прав от нарушений различными способами. Один из них -возможность обратиться за разрешением земельных споров, потребовать возмещения в полном объеме убытков, включая и неполученные доходы, причиненные правонарушением.

Разрешение судами земельных споров способствует защите прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев, землепользователей, в том числе арендаторов. За последние годы число гражданских дел по искам, вытекающим из земельных правоотношений, увеличилось, они значительно усложнились. Наметились две тенденции, связанные с разрешением земельных споров: расширился круг гражданских дел, рассмотрение которых отнесено к подведомственности судов, и, кроме того, усложнился их характер. Земельное законодательство, реформированное за последние годы, наряду с административным, предусмотрело и значительно расширило судебный порядок разрешения земельных споров.

В связи с включением земельных участков в гражданский оборот, формированием новых институтов (залога, аренды, купли-продажи земельных участков) усложнилось содержание земельных споров, расширился круг их участников и объектов. Это - споры, связанные с подтверждением (установлением) прав на земельный участок и защитой этих прав, взысканием ущерба, причиненного собственнику, владельцу и пользователю земли. В них тесно переплетаются гражданские, кооперативные, трудовые, семейные, наследственные и иные правоотношения. И не случайно поэтому земельные споры являются достаточно сложными, требуют квалифицированного рассмотрения.

Значительное число физических и юридических лиц является сегодня субъектами земельного рынка. Практика подтверждает непреложный вывод о том, что земельные споры сдерживают развитие рынка, поскольку все еще отсутствует четкое оформление прав на землю, нередки случаи превышения полномочий местных органов власти при изъятии и предоставлении земель.

Что следует понимать под земельными спорами? Земельные споры - это неурегулированные конфликты по поводу предоставления и изъятия земель, установления прав на них, установления и ограничения полномочий собственников, владельцев и пользователей земли, нарушения имущественных прав и защищаемых интересов участников земельных отношений.

Но мнению профессора Н.Н. Осокина, земельным признается спор по поводу наличного субъективного права на конкретный земельный участок у лица, которому он предоставлен (отведен в установленном порядке)1.

Определить порядок рассмотрения того или иного спора - это установить, какой государственный орган правомочен его разрешить.

При разрешении вопроса о подведомственности споров, вытекающих из земельных правоотношений, следует обратить внимание на то, какие из числа земельных споров подлежат разрешению в административном порядке и какие подведомственны общим и хозяйственным судам.

По общему правилу компетенция местных исполнительных и распорядительных органов по разрешению споров определяется местом нахождения спорного участка и характером правоотношений, возникающих между владельцами, пользователями земли и местной администрацией или между владельцами и пользователями земли.

Споры землепользователей и землевладельцев одной области по вопросам владения и пользования землей на территории другой области разрешаются областным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения земельного участка, по которому возник спор.

Споры землепользователей и землевладельцев по вопросам владения и пользования землей на территории разных районов данной области разрешаются областным исполнительным и распорядительным органом или судом.

Споры землепользователей и землевладельцев по вопросам владения и пользования землей на территории района разрешаются районным исполнительным и распорядительным органом. Исключение из данного правила составляют споры, отнесенные к ведению городского и сельского исполнительного и распорядительного органа или к компетенции суда.

Таким образом, круг споров, вытекающих из земельных отношений и отнесенных к компетенции местных исполнительных и распорядительных органов, достаточно широк. Их можно условно подразделить на четыре группы.

Первая - это споры, связанные с предоставлением земель для тех или иных надобностей и возникновением прав на земельные участки. Стороны в этих спорах - граждане, заинтересованные субъекты хозяйствования и соответствующие органы власти и управления. Местные исполнительные и распорядительные органы действуют в пределах полномочий, установленных законодательством Республики Беларусь.

Вторая - это споры, связанные с принудительным изъятием земельных участков. В спорах, возникших в связи с принудительным изъятием земель для государственных и общественных нужд, сторонами, кроме собственников земли, могут быть землевладельцы, землепользователи, арендаторы, физические и юридические лица, а также органы власти и управления. Изъятие земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов для государственных и общественных нужд производится на основании решений Президента Республики Беларусь, соответствующих исполнительных и распорядительных органов в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь.

Третью группу составляют неурегулированные конфликты по вопросам аренды земель, отчуждения и приобретения земельных участков.

Решения местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии и предоставлении земельных участков, о передаче их в собственность, не соответствующие действующему законодательству, отменяются соответствующими Советами депутатов, вышестоящими органами, Советом Министров Республики Беларусь, Президентом Республики Беларусь.

Местные исполнительные и распорядительные органы в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, передают свои полномочия в части изъятия и предоставления земельных участков, передачи их в аренду администрации свободных экономических зон.

Землепользователь должен быть предупрежден о необходимости устранения нарушений земельного законодательства в установленный срок. Земельный участок может быть у него изъят только в том случае, если в деле имеются материалы, свидетельствующие о предупреждении, а также о том, что и после него землевладелец, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

При прекращении права владения и права пользования землей соответствующий исполнительный и распорядительный орган с участием заинтересованных сторон решает вопрос о компенсации землевладельцам или землепользователям затрат, связанных с улучшением земель, или возмещении им нанесенного ущерба.

**2 Земельная реформа в Белоруссии**

В процессе формирования правовой базы проведения аграрной реформы с начала 1990-х годов в Республике Беларусь можно выделить несколько этапов.

1-й этап создания правовой базы для обеспечения аграрной реформы - это начало 1990-х годов.

В 1990 г. была разработана первая Программа перехода агропромышленного комплекса Белорусской ССР к регулируемой рыночной экономике. В республике предлагалось создать равные условия хозяйствования как для государственных, так и для кооперативных и личных подсобных хозяйств граждан; признать право собственности за сельскохозяйственными предприятиями на производимую продукцию и доходы, право выбора форм ее реализации, право частной собственности на землю; создать условия для становления и развития крестьянских (фермерских) хозяйств и др. Во многом положения вышеназванных программ нашли свое отражение в принятых в дальнейшем нормативно-правовых актах, которые в определенной мере раскрепостили крестьянство.

Земельный кодекс Беларуси 1990 г. впервые за годы Советской власти разрешил создавать частные индивидуальные хозяйства вне коллективных сельскохозяйственных предприятий - колхозов и совхозов. Такие хозяйства стали, как правило, называться крестьянскими (фермерскими) хозяйствами в отличие от приусадебных участков работников коллективных хозяйств. Кодекс предоставил право выхода работника колхоза или совхоза с паем земли с целью создания крестьянского хозяйства. Лица, не являющиеся работниками колхоза или совхоза, могли обратиться с просьбой о выделении им участка земли для создания фермерского хозяйства к местным органам власти. Вместе с тем, площадь фермерского хозяйства ограничивалась 50 га земли и передавалась фермерам в пожизненное наследуемое владение, т.е. применялась стандартная советская форма землепользования, которая допускала индивидуальное землепользование без права передачи. Так, землю в крестьянских (фермерских) хозяйствах нельзя было делить на меньшие участки, продавать, обменивать или сдавать в субаренду. В известном смысле, крестьянские (фермерские) хозяйства вообще не являлись частными, поскольку земля оставалась в исключительной собственности государства и передавалась фермерам на правах пользования.

Наиболее важное решение, которое привело к широкомасштабному распределению земли индивидуальным владельцам, - декабрьская 1990 г. Резолюция Верховного Совета Беларуси о земельной реформе, удвоившая максимально допустимую площадь приусадебного участка до 1 гектара. В соответствии с этой резолюцией был сформирован государственный резерв для распределения земли лицам, желающим увеличить площадь своих приусадебных участков и создать фермерское хозяйство (разрешенное Земельным кодексом). В результате доля сельскохозяйственных земель в пользовании подсобных крестьянских хозяйств увеличилась с 5% в 1990 г. до 12% в 1997 г.

В то же время Земельным кодексом 1990 г. в республике была запрещена частная собственность на все сельскохозяйственные угодья. В частной собственности могли находиться лишь земли на приусадебных участках, тогда как все земли, предназначенные для товарного производства, оставались в государственной собственности, как это было в эпоху советского строя. Правда, была разрешена реорганизация колхозов и совхозов в рыночные структуры хозяйствования - акционерные общества, товарищества, кооперативы и т.д. Реорганизующиеся хозяйства получили право распределять свои неземельные активы среди акционеров - членов новых аграрных формирований, но распределять землю им было запрещено.

Постановлением Верховного Совета БССР от 18 февраля 1991 г. "О проведении земельной реформы в республике" была признана необходимость преобразования неэффективно работающих колхозов, совхозов в ассоциации крестьянских хозяйств, кооперативы, а также предоставления их земель арендаторам, крестьянским (фермерским) хозяйствам, промышленным и другим предприятиям. Одновременно закреплялся принцип недопустимости принудительного расформирования колхозов, совхозов и других сельхозпредприятий.

В 1993 г. закон "О праве собственности на землю" разрешил частную собственность на землю приусадебных участков и дачных кооперативов, но не давал такого права другим землепользователям - владельцам фермерских хозяйств и сельскохозяйственным предприятиям (колхозам и совхозам). Все сельскохозяйственные земли вне приусадебных участков, т.е. земли коммерческого назначения, оставались в государственной собственности. В соответствии с Кодексом о земле гражданам Республики была предоставлена возможность дополнительно арендовать землю для ведения сельского хозяйства.

Таким образом, была ликвидирована государственная монополия на землю и разрушена монополия колхозно-совхозной системы ведения сельскохозяйственного производства, появилась возможность развития аграрного предпринимательства, создания крестьянских (фермерских) хозяйств, коллективных предприятий и других организационно-правовых форм. Гражданам для ведения фермерского хозяйства, а также для удовлетворения личных потребностей было предусмотрено предоставление земельных участков не на праве постоянного пользования, а на праве пожизненного наследуемого владения. Однако это не означало права собственности на землю. Доступ сельскохозяйственных товаропроизводителей к земле по-прежнему регулировался административно-правовыми, а не гражданско-правовыми (рыночными) средствами. К тому же гражданам для ведения фермерских хозяйств зачастую предоставлялись земли худшего качества. В связи с этим фермерский сектор аграрной экономики занимал всего 1 - 1,5% в общем объеме производства сельскохозяйственной продукции в стране.

2-й этап создания правовой базы аграрной реформы связан с принятием в 1996 г. новой редакции Конституции Республики <Беларусь>, закрепившей две формы собственности в республике: государственную и частную; право государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения; положения о равных возможностях свободного использования способностей и имущества для предпринимательской и иной экономической деятельности, не запрещенной законом; о гарантировании со стороны государства равной защиты и равных условий для развития всех форм собственности .

Вслед за разработкой в 1994 г. Концепции аграрной реформы в Республике <Беларусь>, которая была рассмотрена и одобрена на совместном заседании Коллегии Минсельхозпрода и Президиума Академии аграрных наук Республики <Беларусь>, в 1996 г. Коллегией Кабинета Министров Республики <Беларусь> была одобрена вторая Государственная программа реформирования агропромышленного комплекса страны, которая основной целью ставила постепенный переход в сфере агропромышленного производства от командно-административной к рыночной системе хозяйствования, предполагающей свободное функционирование хозяйствующих субъектов в рамках правового коридора, при государственном регулировании отдельных сторон их деятельности.

На 1 января 2001 г. только 207 колхозов и совхозов Республики Беларусь были преобразованы в коллективно-долевые сельхозпредприятия, акционерные общества, агрофирмы, 105 низкорентабельных хозяйств присоединены к предприятиям производственной сферы. Акционированы 80 процентов предприятий переработки. Однако эти шаги кардинально не изменили ситуацию в агропромышленном комплексе Беларуси, вошедшем в 2001 год с триллионным долгом и отсутствием средств для воспроизводства сельхозпродукции и поддержания социальной инфраструктуры белорусского села. В целом данный этап характеризуется замедлением процессов реформирования в аграрном секторе Республики <Беларусь>. Основными производителями сельскохозяйственной продукции оставались колхозы и совхозы, не был решен вопрос о праве собственности на землю для сельскохозяйственных предприятий, в связи с кризисной ситуацией в агропромышленном комплексе усиливалось административное воздействие на участников аграрных правоотношений.

Началом 3-го этапа создания правовой базы для обеспечения аграрной реформы стало принятие нового Гражданского кодекса Республики <Беларусь> в декабре 1998 г., в котором был установлен исчерпывающий перечень организационно-правовых форм коммерческих организаций. В связи с этим в республике возникла необходимость приведения учредительных документов сельхозпредприятий в соответствие с требованиями нового законодательства. На повестку дня снова встал вопрос о реформировании сельскохозяйственных предприятий, так как в Гражданском кодексе не предусматривались такие организационно-правовые формы, как колхоз, совхоз, межхозяйственное предприятие, агропромышленное объединение. Кроме этого требовалось разрешить проблему неплатежеспособных сельскохозяйственных предприятий. Поэтому процесс реформирования аграрных отношений существенно активизировался.

С 1 января 1999 г. вступил в действие и новый Кодекс Республики Беларусь о земле. Однако это не привело к принципиальным изменениям в правах на землю для сельскохозяйственных организаций (для них предусмотрено лишь право постоянного пользования и аренды), но существенно расширились права граждан в области земельных правоотношений, более детально были регламентированы вопросы права частной собственности на землю.

Кодекс о земле 1999 г. закрепил только две формы собственности на землю - государственную и частную. Однако все сельскохозяйственные земли в Республике Беларусь по-прежнему находились и находятся исключительно в собственности государства и передаются в пользование сельскохозяйственным производителям на правах пользования. Но это общее правило имеет в новом Кодексе два исключения:

- в частной собственности может находиться до 1 га сельскохозяйственной земли на приусадебном участке;

- в частной собственности может находиться и до 0,25 га сельскохозяйственной земли, выделенной под строительство частного дома и вокруг него.

Землю, находящуюся в частной собственности, можно уже продавать, покупать, отдавать под залог, сдавать в аренду и завещать наследникам.

Кроме частной собственности Кодекс о земле 1999 г. признал и три типа прав пользования землей: право временного пользования, пожизненного наследования (для физических лиц) и постоянного пользования (для предприятий). Земля, переданная в пользование, не может быть переуступленной и являться предметом каких-либо сделок. Землю, переданную в пожизненное наследование, фактически разрешено завещать наследникам лишь в случае отсутствия на ней зданий или прочих сооружений. Это довольно необычное ограничение означает, что владельцы фермерских хозяйств могут передавать наследникам лишь поля, а не землю, находящуюся под хозяйственными постройками, возведенными при их жизни. Разрешено было также передавать землю и в аренду, но лишь ее владельцам, т.е. местным органам власти - владельцам государственной земли и частными лицами - владельцам приусадебных участков.

Земельный кодекс 1999 г. вновь закрепляет право выхода физического лица из коллективного хозяйства с паем земли для создания крестьянского (фермерского) хозяйства. Такое же право выхода с земельным паем было предоставлено и группе физических лиц, решивших выйти из колхоза или совхоза и создать новое коллективное или кооперативное хозяйство вне действующего сельскохозяйственного предприятия.

Кодекс о земле (1999 г.) снял некоторые прежние ограничения и на индивидуальное землепользование:

- владельцы приусадебных участков получили право арендовать до двух гектаров земли для целей подсобного производства; в результате этого приусадебный участок крестьянина может расшириться до 3 га;

- владельцы крестьянских (фермерских) хозяйств получили право иметь до 100 га сельскохозяйственных земель, переданных в пожизненное наследуемое владение, которые не являются частной собственностью (это выше предела 50 га, установленного Земельным кодексом 1990 г.);

- крестьянские (фермерские) хозяйства получили право арендовать любое количество земли для ведения сельскохозяйственного производства.

Земельный кодекс 1999 г. предусмотрел и создание новых институтов для надлежащего функционирования рынка земли (в т.ч. создание Земельного кадастра). Новый Гражданский кодекс также положительно повлиял на развитие рынка земли, сняв некоторые ограничения на аренду и залог земли (так, арендаторам земли разрешили сдавать землю, которую они использовали, в субаренду).

Вместе с тем, новые законы содержат и некоторые новые ограничения прав пользования землей сельхозпроизводителями. Так, Земельный кодекс 1999 г. содержит перечень различных причин, по которым владелец земли, которым в Республике <Беларусь> практически во всех случаях является местная власть, может прекратить права сельскохозяйственного производителя (сельскохозяйственного предприятия или крестьянского хозяйства) на пользование землей в случае ее неэффективного использования (например, владелец хозяйства может утратить право пользоваться землей, если урожайность в конкретном году ниже так называемой "нормальной" для данного региона республики). Это положение практически разрешило в республике бесконтрольное административное вмешательство в права новых владельцев земли и вело к неопределенности в землепользовании. Более того, местные органы власти также получили право диктовать свои условия пользователям земли относительно структуры посевных площадей. Такие действия властей привели к снижению эффективности использования земли, выделенной для становления и развития крестьянских (фермерских) хозяйств. (Если на 1 января 1997 г. в республике функционировало 2980 фермерских хозяйств, то в 1998 г. - 2677, в 1999 г. - 2641, в 2000 г. - 2651, в 2001 г. - 2525.) Такое развитие подтвердило слабость этого сектора и невосприятие абсолютным большинством сельчан необходимости ликвидации (деления) крупных сельскохозяйственных предприятий.

Несмотря на снятие на рубеже XX столетия некоторых ограничений на пользование землей и права собственности, по-прежнему не только не разрешена частная собственность на землю сельскохозяйственного назначения, но и жестко ограничена передача земли на уровне сельхозпроизводителей. Нерешенные вопросы собственности на землю и ее передачи оставались и остаются главным препятствием на пути реформирования аграрного сектора экономики Республики Беларусь.

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь коммерческие организации могут осуществлять свою деятельность только в форме хозяйственных обществ и товариществ, производственных кооперативов, унитарных предприятий и крестьянских (фермерских) хозяйств. В связи с этим было установлено, что колхоз является сельскохозяйственным производственным кооперативом, совхоз - государственным унитарным предприятием. Приняты две новые программы реформирования агропромышленного комплекса: Республиканская программа повышения эффективности агропромышленного комплекса на 2000 - 2005 гг. и Программа совершенствования агропромышленного комплекса Республики <Беларусь> на 2001 - 2005 гг. В качестве основных целей современной аграрной политики государства были определены: обеспечение роста объемов производства и реализации агропромышленной продукции для стабилизации и сбалансированного функционирования внутреннего сырьевого и продовольственного рынка; увеличение поставок агропродовольственной продукции на экспорт; привлечение иностранных инвестиций; повышение качества сельскохозяйственной продукции; углубление специализации, рационализация размещения производства, концентрация ресурсов на наиболее эффективных направлениях хозяйствования; внедрение интенсивных, ресурсоэкономных и природосберегающих технологий; развитие кооперации и интеграции в системе АПК (как горизонтальной, так и вертикальной).

В отличие от предшествующих программ Программа совершенствования агропромышленного комплекса Республики Беларусь на 2001 - 2005 гг. оказалась более востребованной. В целях её выполнения было принято Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13 ноября 2001 г. N 1653 "О дополнительных мерах по реализации Программы совершенствования агропромышленного комплекса Республики Беларусь на 2001 - 2005 гг.", определившее дополнительные меры по ее реализации. Этим постановлением предусматривалось:

\* разработать соответствующие областные и районные программы совершенствования агропромышленного комплекса;

\* определить и утвердить перечень сельскохозяйственных организаций для их реформирования с учетом моделей, указанных в Программе;

\* создать республиканскую и областные комиссии по аттестации юридических и физических лиц, претендующих на получение в собственность либо аренду сельскохозяйственных и перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию организаций, подлежащих реструктуризации;

\* разработать проекты законов Республики <Беларусь> "О сельскохозяйственной кооперации", "О государственном регулировании агропромышленного производства", "О личных подсобных хозяйствах граждан", а также осуществить целый ряд других мероприятий.

Подлежит реорганизации как государственный, так и частный сектор экономики, а также преследуется цель поэтапного перехода всех сельскохозяйственных организаций на полный экономический расчет, самоокупаемость и самофинансирование. В Программе совершенствования агропромышленного комплекса Республики Беларусь на 2001 - 2005 гг. предлагалось использовать дифференцированный подход при определении перспективных организационных форм и методов хозяйствования с выделением следующих трех групп организаций:

1. Сельскохозяйственные организации, обеспечивающие высокоэффективное производство, вправе сохранять свой статус или реорганизоваться в иные виды юридических лиц на основании правовых и экономических механизмов, позволяющих им нормально функционировать.

2. Сельскохозяйственные организации, ориентированные на выполнение своей производственной программы, но не обеспечивающие рентабельное производство, следует реформировать посредством совершенствования внутрихозяйственных отношений при сохранении размеров и производственной направленности.

3. Сельскохозяйственные организации с критическим экономическим положением подлежат реструктуризации с применением для каждого случая определенной модели.

В Программе определены десять возможных моделей реструктуризации последней группы сельскохозяйственных организаций:

Первая модель. Предполагает принятие неотложных мер по возврату дебиторской и реструктуризации кредиторской задолженности перед банком и другими кредиторами, а также разработку каждой сельскохозяйственной организацией программы структурных преобразований: по реорганизации производства и управления, организации труда, переспециализации, технико-технологической переоснащенности и т. д.

Вторая модель. Создание в границах реформируемой сельскохозяйственной организации нескольких небольших внутрихозяйственных подразделений, которые через подрядные отношения, экономический расчет, усиление мотивации труда выходят на рентабельное производство. В данном случае, как мы полагаем, следует использовать нормы закона "Об аренде" о внутрихозяйственном арендном подряде с учетом норм Гражданского кодекса.

Третья модель. Реструктуризация сельскохозяйственной организации путем создания в установленном законодательством порядке обществ с ограниченной и дополнительной ответственностью, других видов юридических лиц. Таким образом, речь идет о реорганизации сельскохозяйственной организации посредством преобразования в иную организационно-правовую форму.

Четвертая модель. Кооперирование неплатежеспособных сельскохозяйственных организаций с другими экономически крепкими организациями, осуществляющими производство, переработку и сбыт сельскохозяйственной продукции, включение их в сырьевую зону по производству сельскохозяйственной продукции или передача в установленном законодательством порядке юридическому лицу в качестве подсобного производства.

Пятая модель. Создание на территории бесперспективной сельскохозяйственной организации крестьянских (фермерских) хозяйств с дальнейшим объединением их в союзы (ассоциации) с целью более эффективного использования ресурсов, капитала, средств для организации совместного производства, агросервиса, переработки и сбыта продукции.

Шестая модель. Передача сельскохозяйственной организацией в установленном законодательством порядке части основных и оборотных средств в аренду другому юридическому лицу для организации эффективного производства сельскохозяйственной продукции.

Седьмая модель. Передача сельскохозяйственной организацией другому юридическому лицу в аренду части основных и оборотных средств в установленном законодательством порядке с условием последующего выкупа их этим лицом по цене не ниже остаточной стоимости указанных средств, С целью реализации шестой и седьмой моделей на республиканском и областном уровнях сформированы комиссии по аттестации юридических и физических лиц, претендующих на получение в собственность либо аренду сельскохозяйственных и перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию организации, подлежащих реструктуризации.

Восьмая модель. Присоединение несостоятельной сельскохозяйственной организации к экономически крепкому колхозу или другой сельскохозяйственной организации, а также к промышленным, перерабатывающим и обслуживающим организациям. Законодательством предусмотрена государственная поддержка предприятий, объединившихся с низкорентабельными колхозами, совхозами и другими сельскохозяйственными организациями (для них установлены налоговые льготы, а также решен вопрос о правопреемстве по долгам сельскохозяйственной организации).

Девятая модель. Разделение в установленном законодательством порядке имущества колхоза между его членами. Новые хозяева становятся полными собственниками созданной продукции и наличных средств производства.

Десятая модель. Признание в установленном законодательством порядке сельскохозяйственной организации банкротом. В законе Республики <Беларусь> от 18 июля 2000 г. "Об экономической несостоятельности (банкротстве)" содержатся специальные главы (4 и 5), посвященные особенностям банкротства сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств .

Процесс реформирования аграрных отношений был направлен на преодоление кризисного состояния агропромышленного комплекса Беларуси. Достаточно сказать, что в течение 1991 - 2001 гг. экономическое положение сельскохозяйственных предприятий значительно ухудшилось. Так, если в 1990 г. в республике было только 8 убыточных сельхозпредприятий, а уровень рентабельности реализованной ими продукции составлял 42,8%, то в 2001 г. было уже более 1600 (10%) убыточных сельхозпредприятий, а уровень рентабельности - только 3%. Хотя в 2004 г. количество убыточных сельхозпредприятий несколько сократилось в результате принимаемых реорганизационных мер, но ситуация в АПК остается сложной. Изношенность технических средств в агропромышленном комплексе страны превысила 70%, более чем на треть уменьшилась численность работников сельского хозяйства.

Демографические проблемы села, старение и износ материально-технической базы производства и социальной инфраструктуры, падение объемов производства обусловлены тяжелым финансовым положением производителей сельскохозяйственной продукции, в основе которого лежит низкий уровень цен и диспаритет цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию.

В целом, необходимо отметить непоследовательность и противоречивость проводимой аграрной политики. С одной стороны, провозглашается расширение прав субъектов хозяйствования, их самостоятельности в вопросах производства, необходимость перехода на принципы хозрасчета и самоуправления. С другой стороны, сохраняются административно-управленческие методы и рычаги воздействия на аграрные отношения, устанавливаются задания по определению структуры и сбыта продукции, сохраняется госзаказ и централизованное ценообразование на сельскохозяйственную продукцию и т.д. Все это свидетельствует о необходимости принятия более кардинальных мер, направленных на реализацию аграрной реформы в Беларуси.

Современный этап развития сельского хозяйства Беларуси можно назвать переломным. В 2004 г. удалось преодолеть спад производства, минимизировать число убыточных предприятий, восстановить баланс продовольственного рынка за счет внутреннего производства, расширить объемы внутреннего сбыта продукции и экспорта, активизировать предпринимательскую деятельность сельхозпредприятий. Впервые за последние годы аграрный сектор страны по итогам 2004 года сработал без убытков. Так, объем производства валовой продукции в республике увеличился на 12,4%, в том числе в сельскохозяйственных организациях - на 17,7%. Были получены рекордные урожаи зерна, картофеля, сахарной свеклы. При урожайности 33 центнера с гектара, или 106 килограммов в расчете на балло-гектар, было намолочено 7 млн. тонн зерна, что позволило выполнить государственный заказ - поставить для госнужд более 1 млн. тонн зерна, практически удовлетворить в нем потребности животноводства, засыпать в полном объеме семена под урожай 2005 г., сократить закупки за рубежом белкового сырья. Свекловоды впервые в стране поставили на сахарные заводы свыше 3 млн. тонн сахарной свеклы, получен хороший урожай картофеля - 198 центнеров с гектара, валовой сбор которого превысил 9,8 млн. тонн .

Однако в целом экономическая ситуация в аграрной отрасли продолжает оставаться сложной. Сохраняется накопившаяся крупная задолженность сельскохозяйственных предприятий по всем видам платежей, сказывается сильная изношенность технических средств, ощущается дефицит квалифицированных кадров, сохраняется низкий уровень мотивации труда всех категорий работников белорусского села.

Некоторое улучшение ценового механизма в 2003 - 2004 гг. позволило приостановить накопление неплатежей, но пока не дало возможности преодолеть диспаритет межотраслевого товарооборота. Активная государственная поддержка позволила добиться определенного роста продуктивности сельского хозяйства, но при этом почти прежними остались удельные затраты материальных ресурсов на единицу продукции. Предприняты многие меры технического и технологического переоснащения отраслей и предприятий АПК, но пока в хозяйствах нет даже минимального набора машин и механизмов для элементарного соблюдения научно обоснованных технологий. Широко пропагандировалась и пропагандируется аграрная реформа, сельскохозяйственные предприятия формально преобразовались в новые структуры, но фактически организация производства в большинстве сельхозпредприятий остается архаичной, а их имущество - обезличенным. Ставится задача мобилизовать экономические интересы различных групп товаропроизводителей, однако большинство работников по-прежнему остаются инертными и не заинтересованными в результатах коллективного производства.

Важно, что в последнее время проблемам сельского хозяйства уделяется все больше внимание. На государственном уровне стало признаваться, что село - это не только поставщик сельскохозяйственного сырья и продовольствия, но это и носитель национальной культуры, хранитель исторических традиций.

25 марта 2005 г. Президент Республики <Беларусь> А. Г. Лукашенко подписал указ N 150 "О Государственной программе возрождения и развития села на 2005 - 2010 годы". Думается, что новая Программа возрождения белорусского села коренным образом изменит положение в сельском хозяйстве республики, так как она затрагивает ключевые вопросы жизнедеятельности тружеников деревни, а её ключевые направления найдут свое воплощение и в новых правовых актах страны.

Стоимость Программы с учетом источников самих сельскохозяйственных предприятий будет составлять ежегодно около 10 трлн рублей, в том числе более 50% собственных средств самих хозяйств1 . Это говорит о том, большинство средств необходимо будет заработать предприятиям самостоятельно, и они будут находиться в постоянном обороте. Государство только станет создавать благоприятные условия для зарабатывания - ценовые, кредитные, налоговые, страховые и др.

Реализация комплекса программных мер, по мнению специалистов, позволит преодолеть негативные тенденции, стабилизировать агропромышленное производство и положить начало его устойчивой долгосрочной динамике. Сельское хозяйство по своему потенциалу и результативности приблизится к критериям и показателям развитых стран мира.

Итак, современный этап развития аграрных отношений в Республике <Беларусь> характеризуется прежде всего переходом от административно-командной к рыночной системе хозяйствования, основанной на учете реального спроса и предложения, развитии конкуренции. Рыночные отношения призваны активизировать производственную и коммерческо-предпринимательскую деятельность в АПК в целях удовлетворения потребностей потребителей в продукции и услугах, повышения эффективности производства, экономии материально-технических ресурсов, финансов и труда, усиления восприимчивости к достижениям научно-технического прогресса, повышения конкурентоспособности и качества продукции.

Однако среди различных отраслей сельское хозяйство в наименьшей мере обеспечено необходимым для реформирования законодательством. В то же время в этой отрасли особенно важно использовать исключительно правовое регулирование, исключающее администрирование. Должных правовых механизмов для аграрного сектора экономики республики почти не было выработано, за исключением отдельных фрагментов, которые не позволяли и не позволяют решать вопросы в агропромышленном комплексе целостно и системно.

Для обеспечения эффективного развития агропромышленного комплекса Республики <Беларусь> необходим целый пакет нормативно-правовых актов, которые должны быть представлены в виде специального Сельскохозяйственного Кодекса. Наиболее актуальны строгое определение размеров бюджетного субсидирования и механизмов его программно-целевого использования; обеспечение приоритетного развития кооперативных форм и объединений товаропроизводителей, предприятий и организаций; определение целесообразных каналов движения товаров; цен на сельскохозяйственную продукцию, позволяющих получить необходимую прибыльность и рентабельность при нормальном хозяйствовании; установление социальных гарантий сельскому населению" и т.д.

Центральное место в совокупности названных законов должен занять закон "О государственном регулировании АПК и продовольственных рынках". В нем важно законодательно закрепить все основные положения целесообразной аграрной политики государства на современном этапе. Важным направлением совершенствования земельного законодательства должно также стать максимальное использование возможностей, предоставленных Гражданским Кодексом в сфере регулирования земельных правоотношений, например, возможности передачи по наследству права аренды земельного участка, что актуально для крестьянских (фермерских) хозяйств, передачи в залог права аренды земельных участков.

Нуждается в развитии и институт аренды земель сельскохозяйственного назначения, учитывая, что для сельскохозяйственных предприятий исключается право собственности на землю (ст. 13 Конституции Республики Беларусь).

Кроме того, необходимо разработать серию законодательных и нормативных актов, регламентирующих взаимодействие республиканских структур в лице Минсельхозпрода, продуктовых комплексов, концернов, холдингов, агропромышленных объединений и предприятий АПК по производству и сбыту продукции, формировании и поддержанию продуктовых рынков, улучшению удовлетворения потребительского спроса. В данной ситуации немаловажное значение имеет принятие закона "О продуктовых подкомплексах и агропромышленных объединениях", который бы определил права и обязанности различных вертикально-горизонтальных объединений и их членов по производству и переработке сельхозпродукции.

В целом настоятельно требуется надлежащее развитие аграрного или сельскохозяйственного законодательства как отрасли в целом. Действующее законодательство в области сельского хозяйства нуждается в унификации и систематизации. Существует объективная необходимость в принятии унифицированных нормативных актов в сфере государственного регулирования агропромышленного производства, поставок сельскохозяйственной продукции для государственных нужд, обеспечения продовольственной безопасности, производства экологически чистой сельскохозяйственной продукции, создания стабильного механизма кредитования сельскохозяйственных предприятий, и в первую очередь, долгосрочного кредитования, обеспечения развития различных отраслей сельскохозяйственного производства (семеноводства, растениеводства, животноводства, пчеловодства и т. п.)

Среди негативных факторов, влияющих на положение дел в агропромышленном комплексе страны, - отсутствие благоприятного инвестиционного климата для частного инвестора, отсутствие рынка ценных бумаг и финансовых посредников, отсутствие гарантий собственности на интеллектуальный труд, неразвитость инновационного бизнеса, невозможность получения коммерческих доходов от чисто инновационной деятельности. Актуально сегодня законодательное регламентирование правоотношений собственности в АПК, и в том числе государственной собственности, где должны быть оговорены специфические права товаропроизводителей, собственников, владельцев, пользователей и государства относительно новых форм собственности и хозяйствования, особенно применительно к кооперативным формам и акционерным обществам, в которых имеется государственное имущество. Данное законодательство должно стать составной частью специального кооперативного и акционерного права Республики <Беларусь, которое следует разработать по примеру экономически развитых стран.

Необходим также комплекс республиканских законов и нормативных актов, которые бы определяли взаимодействие государства и других заинтересованных структур на информационном рынке АПК, их права по сертификации рыночной информации, регулированию функционирования информационных сетей, соблюдению коммерческой тайны, поддержанию нравственности, объективности и чистоты информации, выработке правил раскрытия конфиденциальной информации и т. п.

Нынешнее состояние экономики и процессы развития ее в условиях рыночных отношений требуют не только от государственных структур, но и от общества в целом поиска рациональной, эффективной системы ведения сельского хозяйства.

**Литература**

1. Аграрное право (конспект лекций). М.: «Издательство ПРИОР», 2000.

2. Аграрное право. Учебник для юридических вузов /Под ред. Г.Е.Быстрова, М.И. Козыря. – М.: Юрид.лит., 1996.

3. Аграрное право. Учебник для юридических вузов /Под ред. Г.Е. Быстрова, М.И. Козыря. – М.: Юристъ, 1998.

4. Аграрное право. Учебник для вузов. /Под ред. проф. Г.Е. Быстрова, проф. М.И. Козыря. - М.: Юристъ, 2000.

5. Аграрное право. Учебное пособие. Отв.ред. С.А. Боголюбов, Е.Л. Минина. – М.: Издательство НОРМА, 2001.

6. Веденин Н.Н. Аграрное право: Учебник. – М.:Юриспруденция, 2000.

7. Веденин Н.Н. Аграрное право. Вопросы и ответы. – М.: Новый юрист, 1998.

8. Гусаков В. Страна деревней богатеет. Новый век диктует новую аграрную политику // Белорусская нива. - 2005. - 1 апреля - С. 2.

9. Институт истории Национальной Академии наук Беларуси, В. САКОВИЧ «О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ В БЕЛАРУСИ НА РУБЕЖЕ XX - НАЧАЛЕ XXI ВЕКОВ»;

**Задача 1**

Матвейчук, являющийся гражданином Украины и постоянно проживающий в Республике Беларусь, обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ему земельного участка в постоянное пользование для ведения личного подсобного хозяйства.

Имеют ли право иностранные граждане на получение земельного участка на данном праве?

Назовите особенности земельной правоспособности иностранных субъектов.

Согласно статьи 11 Конституции Республики Беларусь иностранные граждане и лица без гражданства на территории Беларуси пользуются правами и свободами и исполняют обязанности наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не определено Конституцией, законами и международными договорами.

Право на ведение личного подсобного хозяйства предоставлено как гражданам Республики Беларусь, так и иностранным гражданам и лицам без гражданства. Граждане осуществляют ведение личного подсобного хозяйства по своему усмотрению и под свою ответственность

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, могут вести личное подсобное хозяйство на территории Республики Беларусь в порядке и на условиях, установленных Закона Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан», Кодексом о земле и иными нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

**Задача 2**

Бельский оставил принадлежащий ему на праве частной собственности жилой дом и земельный участок по завещанию религиозной общине для организации воскресной школы для детей и взрослых.

После смерти Бельского религиозная община обратилась в исполком с заявлением, в котором просила оформить право постоянного пользования данным земельным участком.

Какое решение должен принять исполком? Могут ли земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан, передаваться по наследству юридическим лицам?

Согласно ст.47 Кодекса о земле земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных настоящим Кодексом, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Согласно ст. 69 Земельного Кодекса собственники земельных участков имеют право передавать земельные участки по наследству гражданам. А тат как религиозная община является юридическим лицом, то, следовательно, не может наследовать земельный участок.