**Содержание**

Введение

1. Экономические предпосылки проведения земельной реформы

в Республике Беларусь

1. Право государственной собственности на земли Республики Беларусь
2. Право частной собственности на земли Республики Беларусь

Заключение

Список использованной литературы

## ВВЕДЕНИЕ

Формирование многофункциональной экономики в сфере агропромышленного производства представляет собой процесс глубоких эволюционных преобразований, сущность которых состоит, прежде всего, в изменении отношений собственности, а вместе с тем и организационно-экономических отношений. Объективной необходимостью формирования смешанной экономики являются переход к рыночным отношениям и демонополизация экономики.

Особое внимание заслуживают мероприятия по уходу от командно-административной системы в управлении сельскохозяйственным производством, созданию условий для экономической самостоятельности, свободе выбора форм хозяйствования и форм собственности.

В настоящей работе рассматриваются возможные пути реформирования предприятий агропромышленного комплекса Республики Беларусь с учетом сохранения специализации и использования тех преимуществ, которые предоставляет смешанная экономика.

Различные направления аграрных преобразований в Республике Беларусь позволяют увидеть перспективную модель функционирования агропромышленного комплекса (АПК).

Возможными путями реформирования предприятий являются акционирование, использование аренды с учетом сохранения специализации и использования тех преимуществ, которые предоставляет смешанная экономика, а также создание фермерских хозяйств.

Различные организационные формы хозяйствования имеют право на существование; конкурируя друг с другом, они создают условия для развития рыночных отношений. В сегодняшних условиях в Беларуси крупные предприятия должны и будут существовать в силу наличия ряда преимуществ по сравнению с мелкими сельскохозяйственными предприятиями в производстве продукции.

Следует исходить из того, что в республике преобладают крупные предприятия с соответствующей материально-технической базой, располагающие лучшими предпосылками для рационализации производства. Использование их производственного потенциала целесообразно главным образом на коллективной основе.

Хозяйственные структуры, функционирующие на основе различных форм собственности, обеспечивают необходимые мотивы для эффективного использования живого и общественного труда. В агропромышленном комплексе республики, кроме государственных предприятий и колхозов, агрофирм и агрообъединений, широкое распространение могут получить такие формы хозяйствования, как акционерные общества, производственные кооперативы, товарищества, ассоциации, корпорации, концерны, холдинги, крестьянские (фермерские) хозяйства.

Вышесказанное определяет актуальность настоящей курсовой работы, целью которой является исследование особенностей проведения аграрной реформы в Республике Беларусь, процесс ее осуществления в настоящих условиях, определение режимов государственной и частной собственности на змели в Республике Беларусь.

Объектом исследования являются правовые отношения между субъектами хозяйствования и государством, возникающие в процессе пользования первыми землями сельскохозяйственного значения, возникающие в современных условиях экономической деятельности.

Предмет исследования – нормативно-правовая база, регулирующая порядок предоставления земель сельскохозяйственного значения субъектам хозяйствования.

Анализ проблем, связанных с проведением в Республике Беларусь аграрной реформы, будет происходить через толкование норм материальных и процессуальных отраслей права (метод исследования).

Представляется необходимым решение следующих задач:

1) определить экономические предпосылки проведения земельной реформы в Республике Беларусь;

2) рассмотреть правовое положение земель государственной формы собственности;

3) определить правовой режим частной собственности на земли в Республике Беларусь и порядок их предоставления в частную собственность;

5) исследовать проблемы, возникающие при проведении в жизнь основных положений земельной реформы в Республике Беларусь на примере практики работы органов местного управления и самоуправления;

6) на основе полученных данных выработать ряд рациональных предложений по поводу проведения земельной реформы в республике Беларусь.

В работе использованы тексты нормативных актов, комментарии к ним, а также учебная и монографическая литература, касающаяся вопросов проведения земельной реформы в Республике Беларусь на современном этапе. Использованы теоретические исследования виднейших специалистов в области земельного права: Бакиновской О.А., Микулича А.В., Лещиловского П.В., Догиля Л.Ф. и других. Эмпирическая база исследования построена на нормативном материале и практике деятельности органов местного управления и самоуправления.

Методологической основой исследования является диалектический метод. В ходе исследования использовались обще– и частнонаучные, а также специальные методы познания. Общими явились методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, наблюдения и сравнения. К специальным методам, использовавшимся в работе, следует отнести формально-юридический метод, методы правового моделирования, различные способы толкования права.

Практическая значимость работы состоит в том, что рассматривается вопрос эффективности государственных мер, предпринимаемых государством в ходе проведения земельной реформы в Республике Беларусь, на основании изучения практики деятельности в этом направлении органов местного управления и самоуправления предпринята попытка выработки наиболее эффективных мероприятий, призванных повысить эффективность проводимой земельной реформы на современном этапе.

1. **Экономические предпосылки проведения земельной реформы в Республике Беларусь**

Основная цель земельной реформы заключается в том, чтобы сформировать микро- и макроэкономическую систему хозяйствования, обеспечивающую устойчивое развитие и последовательное повышение эффективности использования земельного фонда страны, а на его базе и агропромышленного производства, гарантию продовольственной безопасности государства посредством увеличения объемов производства сельскохозяйственной продукции до прогнозируемого уровня.

Для выполнения поставленных целей реформой предусматривается:

– задействовать внутриотраслевые резервы для дальнейшего расширенного воспроизводства сельскохозяйственной продукции;

– на основе интенсивных методов хозяйствования нарастить объемы производства и сбыта сельскохозяйственной продукции, достаточные для стабильного и сбалансированного функционирования внутреннего продовольственного рынка, увеличить поставки сельскохозяйственной продукции на экспорт с целью привлечения в республику иностранной валюты;

– создать условия для устойчивого развития социальной инфраструктуры села[[1]](#footnote-1).

Достижение намеченных целей планируется обеспечить через:

– совершенствование экономических отношений между юридическими лицами в АПК;

– технико-технологическое переоснащение сельскохозяйственного производства;

– увеличение объемов жилищного строительства на селе;

– повышение уровня научного обеспечения АПК.

Положительно оценивая предпринимаемые усилия, следует отметить, что остается много проблем макро- и микроэкономического уровней. Это – устранение противоречий между потребностями государства в наращивании производства продовольствия и сырья для промышленности и возможностями сельскохозяйственных товаропроизводителей для достижения этих целей.

В результате, даже в том случае, если бы совпадали интересы потребителей и производителей, например, по увеличению производства, то формы их реализации определялись, как правило, лишь одной стороной – государством. Это вызвало бы ответную негативную реакцию хозяйств. Поэтому происходит постоянное давление снизу с целью ослабления административного управления (особенно директивности планирования), расширения производственно-хозяйственной самостоятельности предприятий и возможностей распоряжения произведенной продукцией и полученным доходом.

Усиливался разрыв между системой вертикального планирования и хозяйственным планированием. Происходит не столько выравнивание экономических условий хозяйствования, сколько уравнительное распределение результатов деятельности без должного учета вклада в него каждого хозяйствующего субъекта. Особенно обострилась ситуация, когда начался процесс перехода к новым формам хозяйствования, в том числе образование арендных предприятий, крестьянских хозяйств, сельскохозяйственных кооперативов, которые требовали принципиально новых отношений применительно к планированию своей деятельности. Но это входило в противоречие с системой централизованного планирования, которое выражалось, с одной стороны, в стремлении государства собирать и распределять, возможно, большие объемы натуральной продукции, с другой – определять соотношения накопления и потребления[[2]](#footnote-2).

Для устранения такого противоречия предпринимались попытки соединить планирование «сверху» и «снизу», которые, в конечном счете, могли привести к формированию отношений на основе принципов договора, когда в процессе увязки планов удовлетворялись бы интересы сторон.

Однако в этом случае потребовалось бы существенное ослабление функции плана как директивного документа[[3]](#footnote-3).

Развитие самостоятельности хозяйств приводит к необходимости изменения всей системы планирования, его принципов и методов. Для сельского хозяйства это означает изменение политики ценообразования с постепенной либерализацией и перестройку инвестиционного процесса в меру повышения удельного веса собственных средств в финансировании капитальных вложений, усиление роли прибыли, реформирование механизма закупок продукции, а также упорядочение взаимоотношений со сферой переработки и обслуживания АПК[[4]](#footnote-4).

В результате планирование все больше должно было бы вписываться в общий механизм экономических отношений, утрачивая в известной мере роль главного и самостоятельного рычага управления хозяйственной деятельностью в аграрном секторе.

Постепенно стала формироваться система народнохозяйственного планирования, которая включала разработку пятилетних и годовых планов, а также основных направлений развития на более отдаленную перспективу, предполагающих предвидение и выработку мер, упреждающих негативные последствия возможных кризисных периодов, наступление которых практически неминуемо в силу воздействия научно-технического прогресса, необходимости смены производственной базы и изменяющихся производственных отношений.

Такая система себя оправдывала, поскольку создавала условия для непрерывности планирования, совмещения задач текущего и перспективного характера, преемственности плановых решений. Однако формы планирования и методы реализации плановых решений в народном хозяйстве, в том числе в аграрном секторе, становились все менее адекватными новой социально-экономической ситуации. Для сельского хозяйства это было связано с формированием самостоятельного сельскохозяйственного товаропроизводителя и развитием многоукладности, усилением роли воздействия спроса на предложение, вхождением в мировое экономическое пространство, что требовало существенного повышения эффективности производства.

Переход экономики страны на рыночные отношения предполагает период постепенного демонтажа планово-распределительной системы. К сожалению, в настоящее время, этого не происходит. Резкий же переход от централизованных форм практически к отказу от использования планирования в сельском хозяйстве как одной из функций управления одновременно с либерализацией экономики и приватизацией привели к разрыву хозяйственных связей, потере перспективы, неуправляемости экономическими процессами и, в конечном счете, способствовали глубокому спаду производства, снижению его эффективности.

С 1990 г. валовая продукция сельского хозяйства и производительность труда на сельскохозяйственных предприятиях уменьшилась, большая их часть стала убыточной. Произошло не изменение форм и методов хозяйствования, не приспособление к новым экономическим отношениям, а потеря комплексности и системности управления. Начиная с 1996 г. наметились определенные признаки активизации экономической деятельности[[5]](#footnote-5). Ведется разработка отдельных документов, относящихся к системе организации производства и планирования. Основным из них, выполняющим государственную плановую функцию, стал бюджет, принимаемый на республиканском уровне и субъектами Беларуси. В законе о бюджете на очередной год по сельскому хозяйству утверждаются общие расходы на эту отрасль, а также перечень и объем финансирования отдельных государственных целевых программ по развитию АПК и обеспечению аграрной реформы. Так, удельные затраты на эти программы в общем объеме расходов бюджета на сельское хозяйство составляют около 40%. Однако общий дефицит бюджетного финансирования на развитие сельского хозяйства и при этом имеющее место невыполнение его объемов указывают на то, что этот механизм государственного регулирования агропромышленного производства практически задействован еще недостаточно.

Другим документом планового характера является подготавливаемый министерством экономики прогноз социально-экономического развития страны на очередной год, который правительство представляет в законодательные органы одновременно с проектом бюджета. Для разработки прогноза отраслевые министерства с учетом доведенных им макроэкономических параметров представляют министерству экономики свои предложения. По агропромышленному комплексу они оформляются в виде документа «Свободный план-прогноз развития сельского хозяйства». Он содержит показатели производства продукции сельского хозяйства и пищевой промышленности, объемы заготовок и вывоза за пределы регионов, потребность и использование земельных, трудовых и материально-технических ресурсов, основные экономические показатели производственно-финансовой деятельности и социального развития. Происходит согласование показателей прогноза и бюджетных проектировок. В основных направлениях социально-экономического развития Республики Беларусь определены стратегия и приоритеты на перспективу. Основными целями аграрной реформы являются:

– преодоление негативных тенденций и обеспечение устойчивого развития АПК;

– повышение уровня самообеспечения продуктами питания;

– увеличение экспорта сельскохозяйственной продукции и укрепление продовольственной безопасности республики.

Достижение поставленных целей предусматривается путем системного реформирования отношений собственности и форм хозяйствования, комплексного проведения преобразований во всех сферах АПК. По прогнозным расчетам ежегодный прирост производства сельскохозяйственной продукции должен составлять не менее 3%, а продовольственных товаров – не менее 8%.[[6]](#footnote-6)

По своему содержанию эти документы представляют собой обоснование показателей бюджета и прогноза возможного развития социально-экономической ситуации в стране в целом и АПК в частности. Определенные в прогнозе параметры носят в основном индикативный характер, являются предположительными, для исполнительных органов рекомендательно-ориентировочными, и не всегда учитываются при оценке их деятельности. Поэтому уровень достоверности и исполнения оказывается еще низким.

Следует отметить, что в годовых планах отсутствуют многие макроэкономические показатели, определяющие условия функционирования АПК:

– паритет цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию;

– предполагаемый уровень процентной ставки для кратко- и долгосрочного кредитования;

– возможные поставки основных видов техники и минеральных удобрений;

– ориентировочные цены на продукцию и материально-технические ресурсы;

– виды дотаций и государственной поддержки и др[[7]](#footnote-7).

Поэтому такой план-прогноз лишь частично выполняет свою функцию в части реальной оценки возможного развития социально-экономической ситуации, недостаточно представляет исполнительным органам, субъектам рынка материал для ориентации деятельности на предстоящий период. В известной мере этот пробел восполняется принимаемыми указами президента и постановлениями правительства страны по вопросам функционирования АПК на очередной год. Однако предусматриваемые в них меры из-за дефицита ассигнований не всегда выполняются в полном объеме, что усложняет финансовое положение сельскохозяйственных товаропроизводителей.

На хозяйственном уровне разрабатывается годовой «Бизнес-план экономического и социального развития сельскохозяйственного предприятия», который представляет собой соединение показателей плана организационно-хозяйственного устройства и производственно-финансового плана. Анализ содержания бизнес-плана хозяйства по перечню форм, объему информации в ходе проводимых расчетов при разработке позволяет отметить, что плановый документ более всего отвечает требованиям директивного планирования и недостаточно сориентирован на рыночную деятельность товаропроизводителей.

В бизнес-плане основное внимание следовало бы сосредоточить на разработке производственной программы предприятия, определении затрат по ее реализации, организации коммерческой деятельности и формировании финансового плана с выходом на конечные результаты. Следовательно, для ведения хозяйственной деятельности в рыночных условиях требуется соответствующим образом доработать ныне используемый бизнес-план предприятия на предмет упорядочения перечня и содержания форм с целью исключения порой ненужной детализации исходной и выходной информации, сокращения ее объемов и упрощения проводимых увязок и расчетов.

Таким образом, в сельском хозяйстве разрабатываются и используются отдельные плановые документы – бюджет, программы, прогнозы, бизнес-планы. Однако они не составляют единой системы, которая способствовала бы принятию наиболее целесообразных решений, определению мер по повышению эффективности производства, организации потоков плановой информации. Конечно же, здесь не должно идти речи о восстановлении директивности планов, но придании роли выполнения управленческих функций в новой ситуации – в рыночных экономических отношениях. Поэтому есть необходимость далее рассмотреть вопрос о сущности рыночных отношений, специфике их использования в аграрном секторе, о применении плановых методов в условиях рыночной экономики.

Становление рыночных отношений следует рассматривать как средство обеспечения структурной перестройки и улучшения сбалансированности экономики в интересах повышения эффективности производства и уровня жизни населения. Эти отношения определяются функционированием многообразных форм собственности, возрастающей мотивацией к труду, использованием преимуществ конкуренции и усилением предпринимательской деятельности, главенствующей ролью платежеспособного спроса и предложения в формировании рынка товаров и услуг.

При этом следует учитывать, что принятые в развитых странах модели рыночных отношений соответствуют высокоинтенсивному типу сельскохозяйственного производства, когда стоит задача его ограничения, сохранения и завоевания новых рынков в мировом экономическом пространстве. В Беларуси совершено иная ситуация. Задача состоит в том, чтобы наполнять продовольственный рынок и улучшать качество питания населения, а для этого необходимо наращивать сельскохозяйственное производство, развивать пищевую промышленность. О дефицитности продовольственного рынка свидетельствуют данные не только уровня потребления основных продуктов питания, но и производства сельскохозяйственной продукции на душу населения.

Не менее важным является необходимость учета природно-экономических условий сельскохозяйственного производства, существенно отличающихся от тех стран, которые занимают главенствующее положение на мировом рынке по видам продовольственных товаров, традиционно производящихся в Беларуси. Как известно, биологический потенциал сельского хозяйства Беларуси в 2–2.5 раза ниже, чем в США и странах Западной Европы, поэтому полной конкурентоспособности на рынке достичь крайне сложно[[8]](#footnote-8).

К тому же в силу различных причин объективного и субъективного характера производственный потенциал сельского хозяйства Беларуси также был и остается значительно ниже, чем в развитых странах. Это предопределяет более низкие уровни производительности труда и качественных показателей производства, высокую затратность, включая и энергоресурсы[[9]](#footnote-9).

Учитывая все вышесказанное можно вывести основную причину проведения земельной (аграрной) реформы в Республике Беларусь. Таковой является, прежде всего, переход национальной экономики на рыночные рельсы, возникшая в связи с этим необходимость переустройства всего круга экономических отношений, в том числе и в агропромышленном секторе.

В современных условиях в Республике Беларусь для решения возникающих проблем производства сельскохозяйственной продукции и эффективного использования сельскохозяйственных земель принят ряд директивных мер, итоговое значение которых оставляет желать лучшего. Так и остались на бумаге многопрофильные прибыльные фермерские хозяйства, высокий уровень технологического вооружения сельскохозяйственных производителей, социальная привлекательность деревни и т.д. Эти меры оказались полумерами, не учитывающими интересов предпринимательской инициативы, что, в свою очередь привело к тому, что именно в отрасли сельскохозяйственного производства наименьшую долю воспроизводства занимает частная инициатива, которая оказалась не способна конкурировать с государственными предприятиями, вечно дотирующихся и субсидирующихся из государственного бюджета.

Анализ существующих проблем в агропромышленном комплексе, правовой режим государственных и частных земель сельскохозяйственного значения будет рассмотрен в следующих разделах курсовой работы.

1. **Право государственной собственности на земли Республики Беларусь**

Право государственной собственности на землю следует рассматривать с нескольких позиций, а именно, как:

- правовой институт,

- субъективное право,

- важнейшее вещное право,

- вид земельного правоотношения - правоотношение государственной собственности,

- юридический факт.

Право государственной собственности на землю как правовой институт представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих землю за государством в его собственность. Основные законоположения, относящиеся к данному институту, содержатся в Конституции Республики Беларусь, ПК Республики Беларусь, Законе Республики Беларусь от 05.05. 1998 г. “Об объектах, находящихся только в собственности государства”, Кодексе о земле, Лесном и Водном кодексах и в ряде других нормативных правовых актах.

Государственная организация современного общества вызывает к жизни отношения государственной собственности как главной (хотя и не единственной) формы реализации экономических связей[[10]](#footnote-10).

Субъективное право собственности государства на землю означает меру его возможного поведения как собственника и состоит из обычных правомочий собственника, предусмотренных законом.

В отношении земельной собственности - земель, не находящихся в собственности граждан и юридических лиц, - государство действует и как публичный субъект, и как частноправовой участник. Публично-правовые функции государства как собственника состоят в учете земель, регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними, контроле за их использованием, использовании средств государственного принуждения, в том числе привлечении к ответственности. Они сочетаются с правовым статусом государства как собственника земель, использующим земли для тех или иных нужд.

Следует указать, что государство является самостоятельным участником отношений, регулируемых гражданским законодательством, и самостоятельным участником отношений, регулируемых земельным законодательством[[11]](#footnote-11).

Право государственной собственности на землю характеризуется рядом признаков, отличающих его от частной собственности.

Во-первых, в собственности государства может находиться любое имущество, в том числе и изъятое из оборота и ограниченное в обороте (как земля).

Во-вторых, в собственности государства находится большее количество земель, чем в частной собственности. Частная собственность на землю ограничена как размерами земельных участков, так и кругом участников.

В-третьих, государство приобретает имущество как по основаниям, являющимся общими для всех субъектов права, так и по присущим только ему.

В-четвертых, государство само устанавливает рамки своих прав собственника и пределы их осуществления. Закрепив права собственника в законах, государство затем подчиняет свою деятельность им же установленному праву. Государство одновременно выступает как собственник земли и носитель политической власти - политический суверен, осуществляющий территориальное верховенство[[12]](#footnote-12).

Право владения землей государства подлежит прекращению только в случае приватизации земли. Порядок и условия такого отчуждения (передачи земли) устанавливаются государством. Владение же землей на праве собственности иными (кроме государства) субъектами может быть прекращено и ограничено. Так, например, государство может установить право прохода, проезда через участок собственника, ограничить высотность возводимых им строений, потребовать их сноса в случае нарушений правил застройки. Ему предоставлено право изымать земельные участки для государственных и общественных нужд, а также у нарушителей земельных предписаний.

Право пользования состоит в возможности извлекать из земли полезные свойства, использовать ее природные качества для удовлетворения общественных потребностей и интересов. Государство само пользование землей не осуществляет. Земля используется в процессе производства не самим государством, а различными юридическими и физическими лицами: владельцами, пользователями, арендаторами.

Отношения государства с владельцами и пользователями земли разные. Они определяются целями предоставления земли. В собственности государства находятся земли колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий и организаций, земли крестьянских (фермерских) хозяйств. Государство закрепляет землю за указанными участниками земельных отношений на праве пользования, а за крестьянскими хозяйствами - на праве пожизненного наследуемого владения. Вместе с тем, предоставляя землю организациям и гражданам во владение и пользование, государство не передает им своего правомочия пользования землей как элемента права государственной собственности на землю, не утрачивает этого права.

С целью стимулирования рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивания социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества и местоположения введена плата за землю[[13]](#footnote-13). Формами платы за земельные участки являются земельный налог или арендная плата. Субъектами платы за землю в форме земельного налога являются собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи, осуществляющие любые виды деятельности.

Порядок налогообложения, ставки земельного налога и предельный размер арендной платы за земельный участок устанавливаются законодательством Республики Беларусь.

Право распоряжения землей - это установление, изменение либо прекращение правоотношений по поводу земли как объекта права, осуществляемое государством.

Содержание земельных распорядительных полномочий государства существенно отличается от одноименных имущественных правомочий собственника. Государство:

а) устанавливает и изменяет целевое (хозяйственное) назначение земель;

б) распределяет и перераспределяет землю между землевладельцами, землепользователями;

в) передает земельные участки в частную собственность;

г) выкупает землю у частных собственников;

д) устанавливает условия и порядок, формы землевладения и землепользования;

е) контролирует использование и охрану земель[[14]](#footnote-14).

Право государственной собственности включает и управление земельным фондом[[15]](#footnote-15). За рамками правомочий владения, пользования и распоряжения землей остаются земельные полномочия, связанные с учетом земель, землеустройством, мониторингом и др. В этой связи в теории земельного права выделяют самостоятельное земельное правомочие - управление землей - и рассматривают его в качестве элемента содержания права государственной собственности на землю[[16]](#footnote-16).

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;

- земли общего пользования.

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

- на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;

- на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

- на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых. Перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, утверждается Советом Министров Республики Беларусь;

- которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность[[17]](#footnote-17).

Земельные отношения осуществляются на основе следующих принципов:

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

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

- единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено законодательными актами;

- использования земельных участков по целевому назначению;

- приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;

- эффективного использования земель;

- охраны земель и улучшения их полезных свойств;

- платности землепользования;

- установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

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

- защиты прав землепользователей[[18]](#footnote-18).

Земельные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства[[19]](#footnote-19).

Нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, то применяются правила международного договора. Собственность на землю, земельные участки может быть государственной и частной. Земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

Здесь следует признать, что большая часть земельного фонда в Республике Беларусь относится к категории земель, принадлежащих на праве собственности государству. Правовой режим таких земель определяется исходя из интересов государства и административно-территориальных единиц. При этом, регулирование отношений, связанных с использованием этих земель остались на уровне соответствующего регулирования 1980-х годов при СССР. Здесь встречаются и четкие директивные указания «сверху», прогнозно-командные акты, принимаемые как на государственном, так и на местном уровне, регулирование государством процесса замещения руководящего состава и т.д. Земельная реформа таких земель не коснулась.

Так, уже более пятнадцати лет в аграрном секторе Республики Беларусь осуществляется работа по реформированию колхозов и совхозов. Уже можно сделать некоторые выводы, а главное, извлечь определенные уроки, наметить пути и основные направления дальнейшего развития реформы.

Основной вывод заключается в том, что кадры смогли убедиться, что нельзя провести реформу на селе, не изменив производственно-экономические отношения, отношения собственности. В противном случае меняются только вывески, и это начинание носит формальный характер.

Второй вывод. Для Республики Беларусь ставка на массовое создание фермерских хозяйств не реальна в силу экономических, материально-технических, демографических, социальных и морально-психологических причин.

Все это объективно побуждает крестьян объединять свои доли (паи) и создавать кооперативы. К тому же индивидуальный крестьянский труд не привлекает наших людей в силу исторических традиций. Фермерские хозяйства будут дополнять крупных товаропроизводителей сельскохозяйственной продукции и участвовать в развитии аграрной экономики в суженных объемах.

Третий вывод. Основной организационно-правовой формой хозяйствования на данном переходном этапе должна стать производственная кооперация.

Другие формы тоже должны иметь место, но ограниченное. Следует особо подчеркнуть, что кооперативы должны быть сформированы на новой основе, иметь полную производственную и правовую самостоятельность, свои расчетные счета вплоть до признания их юридическими лицами.

Четвертый вывод сводится к тому, что в процессе реформирования была осуществлена попытка подменить истинную реорганизацию колхозов (совхозов) внедрением расчета. Производственники, порой нежелающие и незнающие, как реорганизовывать хозяйство, с энтузиазмом схватились за внедрение хозрасчета, особенно первых двух моделей, в силу того, что внедрением хозрасчета они занимались многие годы до реформы. Провозглашение отдельными аппаратными работниками лозунга, что, внедряя внутрихозяйственный расчет, мы осуществляем реформирование предприятия, завело в заблуждение кадры села, направило их усилия на разработку трудоемких и ничего не дающих планов и заданий.

Надо отчетливо представлять, что реформирование хозяйства – это прежде всего изменение базовых производственно-экономических отношений, то есть отношений собственности. Речь идет о замене коллективно-обезличенной собственности частной в любой форме: индивидуальной или совместно-долевой. Без реформирования отношений собственности, только внедряя хозрасчет, проводить какие-либо реформы бесполезно. Исторический опыт подсказывает, что у работника чувство хозяина никогда не возникает по отношению к чужой земле, чужому скоту, машинам, зданиям и другим ничейным средствам производства.

Потому хочется подчеркнуть, что конечной целью реформирования аграрного производства является переход от коллективных обезличенных предприятий к эффективным организационно-правовым формам, базирующимся на частной собственности. Во-вторых, в процессе реформирования следует осуществлять переструктуризацию внутрихозяйственных подразделений, где ставка должна быть сделана на создание новых самостоятельных кооперативов крестьян, которые объединяются своими имущественными, а еще лучше и земельными долями, то есть своей собственностью, для совместной производственной деятельности, чего не предусматривает хозрасчет.

Пятый вывод сводится к тому, что процесс реорганизации колхозов и совхозов не может быть скоротечным как в плане всей системы, так и касательно отдельных хозяйств. Во временном интервале он может длиться десятилетиями, так как речь идет об изменении мышления, сознания людей, психологии и даже образа жизни.

Шестой вывод свидетельствует о том, что работу по реформированию сельскохозяйственных предприятий необходимо проводить, не ожидая пока хозяйство растеряет свой производственно-технический и экономический потенциал, так как затем трудно оснастить и вдохнуть жизнь в новые структуры.

1. **Право частной собственности на земли Республики Беларусь**

В юридической литературе подчеркивается, что право как частной, так и государственной собственности не имеет абсолютного характера. Это означает, что государство не может осуществить правомочия собственника, не учитывая интересов других государств, а в ряде случаев - и иных земельных собственников, владельцев и пользователей земли.

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

Частная собственность в общем плане означает, что часть земель в пределах юрисдикции государства исключается из государственной собственности и становится собственностью отдельных лиц (физических или юридических)[[20]](#footnote-20).

Право частной собственности как институт права охватывает собой систему норм, устанавливающих частную собственность в качестве самостоятельной формы собственности, основания ее возникновения, изменения и прекращения, объем и порядок осуществления прав и обязанностей частных собственников земли, а также систему гарантий и защиты прав земельных собственников.

Право частной собственности на землю как субъективное право охватывает круг прав и обязанностей земельного собственника[[21]](#footnote-21).

Объектами права частной собственности на землю выступают земельные участки. Земельное законодательство нормирует предельные размеры частных земельных владений. Так общая площадь земельных участков, приобретаемых в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, не должна превышать 1 гектара для граждан, проживающих в сельских населенных пунктах, поселках городского типа. Причем, в общую площадь земельного участка, предоставляемого для ведения личного подсобного хозяйства, включается и площадь земельного участка, имеющегося при доме.

Земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома передаются гражданам Республики Беларусь в частную собственность сельскими (поселковыми), городскими (городов областного подчинения и города Минска), районными исполнительными и распорядительными органами в размерах:

- в городах - от 0,05 до 0,15 гектара;

- в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - от 0,15 до 0,25 гектара.

В отдельных случаях в зависимости от местных условий и особенностей земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома могут предоставляться гражданам в размерах: в городах - менее 0,05 гектара, проживающим в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - менее 0,15 гектара.

Размеры земельных участков для садоводства и дачного строительства составляют 0,15 гектара на одного члена садового или дачного кооператива. Конкретные размеры участков данной категории частных землевладельцев устанавливаются соответствующим исполнительным и распорядительным органом в зависимости от местных условий и особенностей.

В соответствии со ст. 12 Кодекса Республики Беларусь о земле в частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные для:

- строительства и (или) обслуживания жилого дома;

- обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме;

- ведения личного подсобного хозяйства;

- коллективного садоводства;

- дачного строительства.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь иностранное государство, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь[[22]](#footnote-22).

Для эффективной реализации права частной собственности следует установить круг его субъектов. В развитых правовых системах любая собственность, не принадлежащая государству, рассматривается как частная. Ее юридическое понятие основывается на противопоставлении субъектов: частное лицо (физическое и юридическое) - государство. В разряд частной собственности входят и традиционная частная собственность в ее экономическом понимании, и собственность кооперативная, и собственность различного рода объединений и организаций, не занимающихся предпринимательской деятельностью. Все они подпадают под действие одного и того же института права частной собственности.

Право собственности граждан и право собственности юридических лиц - это, в сущности, единый институт права частной собственности.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, передаются в частную собственность по заявлению гражданина Республики Беларусь решением соответствующего сельского (поселкового), городского (городов областного подчинения и города Минска), районного исполнительного и распорядительного органа после внесения платы за земельный участок.

Собственник вправе самостоятельно использовать, в первую очередь, поверхность земельного участка, в том числе и застроить ее. Он самостоятельно решает вопросы выбора проекта строительства, размеров строения, их местоположения и ряд других. Следует отметить, что жилые дома, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения, возведенные на земельном участке, принадлежат собственникам земли на праве собственности. Порядок возведения жилых, производственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений, как собственниками земельных участков, так и землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков установлен Положением, которое утверждено постановлением Госкомзема Республики Беларусь от 14.06. 2001 г. № 81.

Строения и сооружения, возведенные на участке, являются особыми объектами гражданских прав, обладают известной осложненной оборотоспособностью (хотя их и нельзя относить к вещам, ограниченным в обороте, ибо их оборот разрешен). Будучи отделенными от земли, они теряют свое основное назначение, понижаются в цене.

Собственник, будучи полноправным владельцем земельного участка, может не только возводить на нем здания и сооружения, но и осуществлять их перестройку или снос. Кроме того, собственник вправе разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка[[23]](#footnote-23).

Граждане-собственники земельных участков являются собственниками произведенной сельскохозяйственной продукции и доходов от ее реализации. Посевы (посадки) сельскохозяйственных культур, других насаждений, как и выращенная (переработанная) сельскохозяйственная продукция, принадлежат только собственнику земли (при условии, что он сам хозяйствует на земле, а не сдает данный участок в аренду).

Собственники земельных участков имеют право в установленном порядке проводить оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы. При этом они должны соблюдать природоохранные требования использования земельных участков.

Гражданам - собственникам земельных участков предоставлено право передавать их полностью или частично в аренду. 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 гражданам Республики Беларусь в аренду при условии сохранения целевого назначения земель, а также с учетом того, что жилые дома, дачи и садовые домики могут передаваться в аренду только вместе с земельным участком в размерах, предусмотренных действующим Кодексом о земле.

Частные земельные собственники имеют право на компенсацию затрат в случае изъятия земельного участка или добровольного отказа от него. Они вправе требовать возмещения убытков, причиненных ограничением их прав, связанных с установлением санитарных, защитных и охранных зон вокруг промышленных и иных объектов.

Собственники земли могут нести дополнительные расходы на восстановление зданий и сооружений, поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых. Они определяются исходя из сметной стоимости строительства новых и реконструкции существующих зданий и сооружений, стоимости комплекса защитных мероприятий, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

Допускается добровольное безвозмездное отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь, юридических лиц Республики Беларусь, в собственность Республики Беларусь[[24]](#footnote-24).

Собственникам предоставлено право на получение равноценного земельного участка при изъятии для государственных или общественных нужд их частных землевладений[[25]](#footnote-25).

Собственники земельных участков имеют право:

- продать участок. Реализуя право распоряжения, собственник земли вправе произвести ее отчуждение, в том числе продажу, либо исполнительному и распорядительному органу, либо физическому лицу. Односторонние и двусторонние сделки по распоряжению землей совершаются собственниками земли независимо от сроков приобретения права собственности на участок;

- дополнительно купить земельный надел в пределах установленного размера;

- в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута.

Правовой режим собственности на землю не может быть таким, как обычного имущества. Так называемый “свободный” частный собственник на землю нигде в мире не существует.

В юридической литературе подчеркивается, что собственность на землю - категория историческая. На практику отношений земельной собственности влияют многие факторы: меняющийся характер экономических отношений, развитие производительных сил, традиции, уровень культуры, экологическая ситуация и многое другое.

В развитых странах отказались от признания абсолютного права частной собственности. Этот зарубежный опыт ценен идеями, закрепленными в законодательстве. Среди них - социальная концепция частной собственности на землю[[26]](#footnote-26).

Собственники земли обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;

- эффективно использовать предоставленные земельные участки, повышать их плодородие, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

- осуществлять комплекс мероприятий по охране земель;

- своевременно вносить плату за земельные участки;

- не нарушать права других землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков, а также арендаторов земельных участков;

- в установленном порядке обеспечивать предоставление земельного сервитута. Собственники земельных участков выполняют другие обязанности, предусмотренные земельным законодательством Республики Беларусь.

Поскольку земельные участки отнесены к недвижимому имуществу, их собственники обязаны регистрировать земельную недвижимость, права на нее и сделки с нею.

Право частной собственности на земельные участки прекращается по решению областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда:

- при отчуждении земельного участка лицам, которые в соответствии с действующим законодательством не могут являться собственниками земельных участков;

- при добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;

- при изъятии земельного участка для государственных нужд;

- при ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

- в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным;

- в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства;

- при признании земельного участка бесхозяйным.

Право частной собственности на земельный участок прекращается также при принудительном изъятии земельного участка по постановлению суда:

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

- при использовании земельного участка не по целевому назначению;

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

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

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

- при неосуществлении мероприятий по охране земель;

- при утрате гражданства Республики Беларусь;

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

- при конфискации земельного участка;

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

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права частной собственности на земельный участок[[27]](#footnote-27).

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

Если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка, Минский городской, городской (города областного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок и после вынесения постановления суда о прекращении такого права и государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок гражданина, права частной собственности на земельный участок негосударственного юридического лица Республики Беларусь решает вопрос о дальнейшем его использовании.

В настоящее время местными органами управления и самоуправления проводится политика по предоставлению отдельных земельных участков в частную собственность для строительства индивидуального одноквартирного жилого дома. Ни по каким другим основаниям земельные участки в собственность физическим лицам в настоящее время не передаются.

Так, Оршанским райисполкомом в настоящее время на официальном сайте размещена информация об имеющихся свободных земельных участках в различных населенных пунктах Оршанского района. Таким участков насчитывается более ста с общей территорией – 76,95 га. При этом вопрос о предоставлении таких участков в каждом конкретном случае решают должностные лица местных органов власти. Надо сказать, что такие земли, предоставляемые населению для постройки и обслуживания жилого дома, являются строго определенными и очерченными в рамках отдельно взятого участка, изменить который невозможно[[28]](#footnote-28).

Что касается предоставления земельных участков для ведения сельского хозяйства – то их передача физическим и юридическим лицам негосударственной формы собственности на праве собственности невозможна. Поэтому органы местной власти не практикуют такое предоставление земельных участков – они просто не имеют на это права. В этом случае землю предоставляют либо на правах аренды, либо на праве пожизненного наследуемого владения, что не является гарантом владения ею в установленные сроки.

Государство в одностороннем порядке, в любой момент может признать необходимость отнесения данного участка к разряду необходимых для государственных целей и изъять его из гражданского оборота, в том числе и из чужого законного владения.

Такое положение вещей на рынке частной собственности на землю в Республике Беларусь крайне негативно сказывается на процессе проведения земельной реформы в Республике Беларусь. По сути эта реформа, которая активно проводится на протяжении последних 15-и лет не принесла сколь-нибудь весомых результатов. Структурное деление земель в настоящее время мало чем отличается от соответствующего деления, существовавшего еще во времена СССР. Кроме того, в настоящее время не видно, за счет чего государство собирается решать проблемы колхозов-должников. Одним только их переименованием в КУСП, ОАО и т.д., а также реорганизацией путем присоединения убыточных хозяйств к более-менее работающим (улучшая тем самым статистику) результата не добиться.

На мой взгляд, любая модель дальнейшего углубления реформ должна исходить из следующих принципов.

1. Сохранение целостности исторически сложившейся хозяйственной территории, признание многоукладной смешанной экономики, сохранение примата за крупным производством.

2. Добровольность выбора крестьянами организационно-правовой формы предприятия, формы собственности; здесь не может быть никакого насилия.

3. Социальная справедливость и защищенность населения и работников реорганизуемых хозяйств.

4. Рациональное использование земли и других средств производства.

5. Соблюдение и расширение современных новейших технологий производства сельскохозяйственной продукции.

6. Достижение более высокой мотивации к труду.

Считаю, что уже в ближайшем будущем основной формой организационно-правового хозяйствования должны стать свободные самостоятельные кооперативы.

Новые коллективы должны иметь как можно больше самостоятельности, то есть:

– обладать собственностью на все виды основных средств производства, желательно и на землю, а также на произведенную продукцию;

– самостоятельно определять структуру производства, рынок сбыта и договорные цены на реализуемую продукцию;

– перейти на полное финансовое самообеспечение.

Уже на первом этапе реформирования наряду с созданием производственных сельскохозяйственных кооперативов активно формируются сбытовые, снабженческие и другие обслуживающие кооперативы.

Отдельные функции, определяющие научно-технический прогресс, должны остаться за государством (селекция, семеноводство, племенная работа и т. д.). Именно по такому пути осуществления реформ первоначально пошли страны Восточной Европы.

В процессе реструктуризации хозяйства, следствием которой является формирование новых структур, важно установить нормальные экономические отношения между самими подразделениями и ассоциацией кооперативов (хозяйством). Здесь может иметь место несколько вариантов построения внутрихозяйственных экономических отношений. Все зависит от глубины реформирования, которое осуществляется в конкретном хозяйстве, подготовленности кадров, от наличия и мощности производственного потенциала, состояния экономики и многих других факторов функционирования сельскохозяйственных предприятий, включая степень самостоятельности, которая предоставляется коллективу.

В нынешних условиях при отсутствии правовой и законодательной базы проведения реформы запустить двигатель серьезных преобразований очень сложно. Вновь сформированные производственно-хозяйственные структуры не могут полноценно работать, так как на них давит пресс экономической несправедливости.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Земельная реформа, так или иначе, уже в самое ближайшее время должна получить активное развитие. Обратного пути нет.

Для успешного проведения реформ необходимо на данном этапе усовершенствовать законодательную базу. Это касается в первую очередь совершенствования Кодекса Республики Беларусь о земле относительно положений о платежах за землю. Ставка земельного налога должна быть повышена, что станет стимулом для более эффективного использования земель.

Второе, необходимо, на мой взгляд, принятие соответствующих правовых актов о сельскохозяйственной кооперации и о реорганизации сельскохозяйственных предприятий Республики Беларусь. В этих нормах необходимо конкретизировать понятие колхоза, определить организационные и экономические условия его деятельности, ликвидации и преобразования, процесс реорганизации убыточных и низко рентабельных предприятий АПК – а их около 1.5 тысячи – путем слияния, присоединения и разделения.

Правовым пробелом остается и регулирование отношений в сфере ведения личных подсобных хозяйств. На сегодняшний день таких в республике более 1,5 тысяч и в их распоряжении – около 15% общей площади сельхозугодий. Как показывают результаты работы по реформированию, хозяйства, вступившие на путь реорганизации, нуждаются в государственной поддержке. Это связано с тем, что новые структуры (кооперативы) не могут враз преодолеть негативные тенденции в экономике, резко поднять производительность труда, добиться существенного увеличения доходов и массы прибыли.

Изложенные направления и реализация механизма государственной поддержки нуждаются в соответствующих законопроектах, создающих правовые и экономические условия для развития новых сельскохозяйственных структур. Уже отмечалось, что абсолютное большинство сельскохозяйственных предприятий нуждаются в реформировании, однако провести эту работу многие из них самостоятельно не могут. Поэтому целесообразно создать повсеместно на районных и областных уровнях комиссии по реформированию, в состав которых должны войти специалисты органов управления, госимущества, финансисты, должны привлекаться ученые и лучшие практики для оказания им методической и практической помощи.

Кроме этого, следует внести в законодательную базу изменения относительно передачи земельных участков в собственность не только гражданам для ведения приусадебного порядка, но и индивидуальным предпринимателям, другим субъектам хозяйствования для осуществления ими на этих землях предпринимательской деятельностью. Ни для кого не секрет – в стране имеется предостаточное количество земли, которая должным образом не обрабатывается.

Ярким примером положительного результата частной инициативы на земле в Оршанском районе является кафе «Придорожное», расположенное на трассе Орша-Дубровно, выстроенное индивидуальным предпринимателем на брошенном водоеме, который около 5-и лет назад ничем себя не привлекал и использовался оршанцами для того, чтобы помыть свой автомобиль. Теперь там расположены шесть домов усадебного типа, летнее кафе, благоустроенный водоем с беседкой посередине. Сюда приезжают туристы (почитатели агроэкотуризма) из многих стран Европы, что приносит неплохую прибыль как предпринимателю, так и местному бюджету. Можно лишь догадываться о том, что бы было, если бы этот участок земли был передан предпринимателю на праве собственности, а не на праве долговременной аренды. Смешно было бы ожидать такой же инициативы от местных властей, у которых огромный воз других проблем. Исходя из анализа сложившейся ситуации следует признать, что невозможность получения земельного участка, пусть даже заброшенного и никому не нужного, в собственность является серьезным препятствием для процесса упорядочения пользованием земельного фонда. Государственные структуры не справляются с разработкой каждого пустующего участка земли, его благоустройством, а субъекты хозяйствования негосударственной формы собственности не желают вступать в отношения аренды такой земли, поскольку она требует огромных первоначальных вложений, а гарантии того, что участко останется у предпринимателя в пользовании после наведения на нем порядка – мизерный. Она может резко понадобиться местному райисполкому, КУСП, СПК и т.д.

Этот факт, как мне кажется, и является главным препятствием для эффективного землепользования в стране. И никакие полумеры в рамках проведения земельной реформы в этом случае не помогут. Здесь следует принимать кардинальные и смелые меры, что, на мой взгляд, поможет раскрытию всего потенциала земельного фонда Республики Беларусь.

**Список использованной литературы**

1. Конституция Республики Беларусь 1994г. с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24.11.1996г. и 17.10.2004г. – Мн.: Амалфея, 2006.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь №218-З от 07 декабря 1998 года в редакции Закона от 20.06.2008г. №347-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 157, 2/1444).
3. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь от 11 января 1999 года №238-З в редакции Закона от 21.07.2008г. №417-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 184, 2/1514).
4. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 года №425-З.
5. Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества» от 22.07.2002 года №133-З в редакции Закона Республики Беларусь от 8 июля 2008 г. № 378-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 172, 2/1475).
6. Закон Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан» от 11.11.2002 года №149-З.
7. Закон Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20.06.2008 года №345-З.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. В 2книгах. Кн.1 /отв. ред. В.Ф. Чигир. Мн .: Амалфея, 2000.
9. Агропромышленный комплекс (2001). - Минск, Белполиграф, Управления делами Президента Республики Беларусь.
10. Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006.
11. Гавриленко В.Г. Энциклопедия земельного права/В.Г.Гавриленко, Н.И. Ядевич. – Мн.: Бип-С, 1999.
12. Гусев Р.К. Земельное право: Уч. пособие/ Московская Государственная Юридическая Академия - М.: Контракт, 2000.
13. Лещиловский П.В., Догиль Л.Ф., Тонкович В.С. Экономика предприятий и отраслей АПК. – Минск: БГЭУ, 2001.
14. Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001.
15. Нечаева Е. Ликвидировать пробелы законодательства// - газета «Белорусская нива» - №№186–187 – 2002.
16. Программа совершенствования АПК Республики Беларусь на 2006–2010 гг. Минск, Минсельхозпрод, 2005.
17. Республиканская программа повышения эффективности АПК на 2000–2005 гг. - Минск, БелНИИ аграрной экономики, 2000.
18. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000.
19. Улюкаев В.Х. Земельное право: Учебник. 3-е изд., испр. и доп. – М.: Былина, 2002.

**Интернет-ресурсы:**

1. http://orsha.vitebsk-region.gov.by/ru/zem\_uch.

1. - См.: Лещиловский П.В., Догиль Л.Ф., Тонкович В.С. Экономика предприятий и отраслей АПК. – Минск: БГЭУ, 2001. С.658. [↑](#footnote-ref-1)
2. - См.: Нечаева Е. Ликвидировать пробелы законодательства.// - газета «Белорусская нива» - №№186–187 – 2002. [↑](#footnote-ref-2)
3. - См.: Лещиловский П.В., Догиль Л.Ф., Тонкович В.С. Экономика предприятий и отраслей АПК. – Минск: БГЭУ, 2001. С.660. [↑](#footnote-ref-3)
4. - См.: Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001. С.213. [↑](#footnote-ref-4)
5. - См.: Нечаева Е. Ликвидировать пробелы законодательства.// - газета «Белорусская нива» - №№186–187 – 2002. [↑](#footnote-ref-5)
6. - См.: Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001. С.212. [↑](#footnote-ref-6)
7. - См.: Лещиловский П.В., Догиль Л.Ф., Тонкович В.С. Экономика предприятий и отраслей АПК. – Минск: БГЭУ, 2001. С.662. [↑](#footnote-ref-7)
8. - См.: Лещиловский П.В., Догиль Л.Ф., Тонкович В.С. Экономика предприятий и отраслей АПК. – Минск: БГЭУ, 2001. С.664. [↑](#footnote-ref-8)
9. - См.: Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001. С.210. [↑](#footnote-ref-9)
10. - См.: Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. С.27. [↑](#footnote-ref-10)
11. - См.: Лещиловский П.В., Догиль Л.Ф., Тонкович В.С. Экономика предприятий и отраслей АПК. – Минск: БГЭУ, 2001. С.680. [↑](#footnote-ref-11)
12. - См.: Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006. С.29. [↑](#footnote-ref-12)
13. - См.: Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001. С.221. [↑](#footnote-ref-13)
14. - См.: Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006. С.30. [↑](#footnote-ref-14)
15. - См.: Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. С.24. [↑](#footnote-ref-15)
16. - См.: Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001. С.218. [↑](#footnote-ref-16)
17. - См.: Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006. С.31. [↑](#footnote-ref-17)
18. - См.: Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 года №425-З. Ст.5. [↑](#footnote-ref-18)
19. - См.: Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. С.28. [↑](#footnote-ref-19)
20. - См.: Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. С.31. [↑](#footnote-ref-20)
21. - См.: Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006. С.34. [↑](#footnote-ref-21)
22. - См.: Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 года №425-З. Ст.12. [↑](#footnote-ref-22)
23. - См.: Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006. С.33. [↑](#footnote-ref-23)
24. - См.: Микулич А.В. Мотивационный механизм в АПК. – Мн.: БГЭУ, 2001. С.221. [↑](#footnote-ref-24)
25. - См.: Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. С.30. [↑](#footnote-ref-25)
26. - См.: Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. С.33. [↑](#footnote-ref-26)
27. - См.: Бакиновская О.А. Земельное право. Ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: Тетра Системс, 2006. С.36. [↑](#footnote-ref-27)
28. - См.: http://orsha.vitebsk-region.gov.by/ru/zem\_uch. [↑](#footnote-ref-28)