Министерство образования и науки Республики Беларусь

## Негосударственное высшее учебное заведение

## Институт Управления

# **КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА**

|  |  |
| --- | --- |
| по предмету: | *«Земельное право»* |
| на тему: | *Характеристика государственной собственности на землю. Правовое регулирование купли-продажи земли с аукциона* |

студента 3-го курса факультета **ПРАВОВЕДЕНИЕ**

заочной формы обучения группа **6203з**

### Тележникова Бориса Игоревича

## Минск 1999

Содержание

1. Характеристика государственной собственности на землю 3
2. Правовое регулирование купли-продажи земли с аукциона 6

Задача 10

Литература 11

1. Характеристика государственной собственности на землю.

Государственное управление земельными ресурсами является важнейшим институтом земельного права, который включает в себя ведение земельного кадастра, планирование использования земель и контроль над ним, землеустройство и государственное наблюдение за охраной земель.

Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь переживает переходный период. Вступивший в силу 4 января 1999 г. Земельный кодекс РБ назрел уже давно. Как признают практически все отечественные правоведы, правовое регулирование земельных отношений в Беларуси было устаревшим, противоречивым, имеющим множество пробелов. Принятие же нового земельного кодекса решило большинство вопросов, но в свою очередь, поставило новые перед юристами-практиками.

Новый Земельному кодексу РБ должен был систематизировать и унифицировать все действующее законодательство о землепользовании, в частности положения, регулирующие сделки по поводу земельных участков, функции государственного управления в этой области, введение новых институтов, связанных с установлением частной собственности на землю и формированием земельного рынка.

Возвращаясь к основному вопросу, следует отметить, что его правовое регулирование государственной собственности на землю ранее осуществлялось Кодексом Республики Беларусь о земле от 11 декабря 1990 года и Законом Республики Беларусь от 16 июня 1993 года «О праве собственности на землю», которые отменены одновременно с принятием нового земельного кодекса. Право государственной собственности на землю — совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность земли государству. Право государственной собственности на землю можно рассматривать как меру возможного поведения государства в отношении земельных ресурсов РБ. Эта мера поведения государства раскрывается в принадлежащих государству правомочиях по владению, пользованию, распоряжению землей.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса. Порядок передачи земельных участков, находящихся в государственной собственности, в частную собственность граждан Республики Беларусь осуществляется 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.

Передача земельных участков в собственность юридических лиц Республики Беларусь (Статья 36) осуществляется в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь. Статья 37 определяет порядок приобретения земельных участков в собственность иностранными государствами для дипломатического представительства и консульского учреждения. Возможен и обратный процесс. Порядок передачи земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь, в государственную собственность , это определяется главой 9 кодекса.

Земля, находящаяся в государственной собственности может сдаваться в аренду. Арендаторами земельных участков могут быть юридические и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации.

Арендодателями земельных участков в данном случае являются сельские (поселковые), городские (городов областного подчинения и города Минска), районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции.

Статьей 45 кодекса установлено, что сроки аренды земельного участка определяются договором. При этом сроки аренды земельных участков не должны превышать 99 лет, а аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет.

В соответствии с законодательством РБ в находятся все земли, за исключением земель, переданных в частную собственность и собственность иностранного государства и не отчужденных после этого в собственность Республики Беларусь. (ст.2 Кодекса). Той же второй статьей закреплено неотъемлемое право государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, что на мой взгляд, не соответствует декларируемым правительством целям и в свою очередь, является определенным «шагом назад». Земли, находящиеся в собственности Республики Беларусь в определенных случаях могут передаваться в пользование (аренду), владение, а также отчуждаются из собственности Республики Беларусь Президентом Республики Беларусь, а в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством, — Советом Министров Республики Беларусь или местными исполнительными и распорядительными органами. Право владения и право пользования землей (аренда земли) колхозами, совхозами, другими сельскохозяйственными предприятиями и организациями независимо от форм собственности, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами гарантируются государством согласно действующему законодательству.

В целом в новом земельном кодексе прослеживается тенденция насаждения всеобщего государственного контроля над земельными ресурсами, это наблюдается, в частности, в ст. 38 Кодекса (имеются в виду земли сельскохозяйственного назначения), в которой приводится список земель, не подлежащих передаче в частную собственность это:

1. земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, бульвары, скверы и т.п.);
2. земли транспорта и связи;
3. земли, предоставленные для нужд обороны;
4. земельные участки на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС (зоны эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения);
5. земли заповедников, национальных, мемориальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников, памятников природы и архитектуры;
6. земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
7. земли сельскохозяйственного назначения;
8. земли лесного фонда;
9. земли водного фонда;
10. сенокосные, пастбищные и другие земли населенных пунктов, используемые для общих нужд населения;
11. земельные участки, предоставленные или предоставляемые гражданам для целей, указанных в части первой статьи 34 Кодекса, если в соответствии с генеральными планами, проектами планировки и застройки городов и других населенных пунктов предусмотрено иное целевое использование этих участков;
12. служебные земельные наделы;
13. земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых. Перечень таких населенных пунктов, дачных и садоводческих товариществ утверждается Министров Республики Беларусь Постановлением от 14 января 1994 г. N 11 “Об утверждении перечня населенных пунктов и садоводческих товариществ, расположенных на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых, земли которых не подлежат передаче в частную собственность».

Закон Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях и объектах» устанавливает правовые основы создания, функционирования и охраны особо охраняемых природных территорий и объектов, являющихся национальным достоянием народа Беларуси. При создании (объявлении), использовании особо охраняемых природных территорий и объектов социально-экономические интересы имеют приоритет перед экономическими. Законом особо охраняемые природные территории определяются как участки земли и части водного пространства, в том числе природные комплексы, имеющие особое экологическое, научное, культурное, эстетическое, историческое значение и отношении которых установлен особый режим охраны и использования. Ст.4 Закона: «Земли и другие природные ресурсы, имущество заповедников, национальных парков, заказников и памятников природы находятся в собственности Республики Беларусь. Исключение могут составлять земли сельскохозяйственного назначения, земельные участки, полученные для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, на которые сохраняется право частной собственности, пожизненного наследственного владения либо право пользования. Владение, пользование и распоряжение объектами и землями, находящимися в пределах особо охраняемых природных территорий, осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь».[[1]](#footnote-1)

Несомненно, новеллой в отечественном земельном законодательстве является институт земельного сервитута, который был очень хорошо проработан еще в Римском праве. В соответствии с положениями о земельном сервитуте, собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях — и от собственника другого земельного предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут устанавливается для обеспечения прохода, проезда через соседний, а в необходимых случаях — через другой земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также иных нужд. Законодательством не определен порядок обременения сервитутом или предоставление его по отношении к земле, находящейся в государственной собственности как и ряд других моментов, которые надо надеяться, найдут отражение в других законодательных актах.

1. Правовое регулирование купли-продажи земли с аукциона .

Принятый 4 января 1999 г. Кодекс Республики Беларусь «О земле» не определяет проведение аукционов по купле-продаже земли. Законодательство регулирует порядок продажи земли с аукциона только для индивидуального жилищного строительства. Этот порядок определен Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. ¹ 1790 «Об утверждении положения о проведении аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства».

Это Положение определяет условия и порядок проведения аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах республики, а также права и обязанности участников аукциона.

Продавать землю с аукциона имеют право сельские (поселковые), районные и городские (городов областного и республиканского подчинения) Советы депутатов, которые в каждом конкретном случае могут выставлять на аукцион до 10 процентов земельных участков, выделенных в установленном порядке для индивидуального жилищного строительства. Кроме того, на аукцион могут выставляться земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства и не востребованные гражданами Республики Беларусь, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также земельные участки, изъятые в принудительном порядке в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Покупателем земельных участков на аукционе могут быть граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на территории республики или приравненные к ним лица.

Размеры продаваемых на аукционах в частную собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются в соответствии со ст.70 Кодекса Республики Беларусь о земле: 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. Продажа на аукционе земельных участков может совершаться в отношении тех земельных участков, которые не заложены и не являются объектом земельного спора и по которым нет запрета на их продажу.

При продаже земельных участков не допускается изменение их целевого назначения. Начальная (стартовая) цена выставляемого на аукцион земельного участка не должна быть ниже нормативной цены на землю, передаваемую в частную собственность гражданам Республики Беларусь, действующей на дату проведения аукциона. Нормативная цена земельного участка устанавливается Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь исходя из качества земельного участка и его месторасположения.

Право частной собственности на земельный участок, приобретенный на аукционе, удостоверяется соответствующим Советом депутатов, о чем делается запись в земельно-кадастровых документах, с последующей выдачей Государственного акта на право частной собственности на землю.

Сельские (поселковые), районные и городские (городов областного и республиканского подчинения) Советы депутатов или по их поручению соответствующий исполнительный и распорядительный орган своим решением создает комиссию по подготовке и организации проведения аукциона по продаже земельных участков и утверждает ее персональный состав. Комиссия может создаваться для организации проведения одного аукциона или на определенный период, но не более чем на один год. Основными функциями комиссии являются:

* прием от покупателей заявлений об участии в аукционе и соответствующих документов;
* ознакомление покупателей со строительным проектом (проект застройки) и землеустроительной документацией (обзорная схема и план границ земельного участка);
* организация осмотра в натуре выставляемых на аукцион земельных участков;
* подготовка и публикация в средствах массовой информации объявлений о проводимом аукционе;
* определение начальной (стартовой) цены земельных участков;
* проведение и оформление результатов аукциона;
* разрешение споров о порядке проведения аукциона;
* определение победителей аукциона или принятие иных решений по его результатам, представление соответствующих протоколов на утверждение продавцу или по его поручению соответствующему исполнительному и распорядительному органу.

Решение комиссии принимается открытым голосованием членов комиссии, присутствующих на заседании, простым большинством голосов. В случае равенства голосов председатель комиссии имеет решающий голос. Председатель комиссии, ее члены, а также привлекаемые на заседание комиссии эксперты несут ответственность в установленном порядке за достоверность материалов, подготовленных для принятия решения об аукционной продаже земельных участков; разглашение сведений об участниках аукциона до его проведения; своевременное оформление документов по результатам аукциона; надлежащее выполнение возложенных на них обязанностей.

Объявление о проведении аукциона по продаже земельных участков публикуется в средствах массовой информации по выбору комиссии не позднее чем за один месяц до проведения аукциона. Объявление о проведении аукциона должно содержать следующие сведения, в том числе о земельных участках, предлагаемых к продаже на аукционе:

* дату, время, место и порядок проведения аукциона;
* местоположение земельных участков (адрес), их количество и размеры, целевое назначение и качество земли;
* условия продажи земельных участков;
* наличие и состояние дорожной сети, а также состояние окружающей среды в месте расположения земельных участков;
* характеристику расположенных на земельных участках строений, инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии), инженерно-геологических условий;
* условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории;
* начальную (стартовую) цену каждого земельного участка, форму и условия платежей;
* порядок предварительного ознакомления с продаваемыми земельными участками в натуре;
* адрес и номер контактного телефона комиссии;
* перечень документов, которые необходимо представить покупателю до начала аукциона;
* окончательный срок приема заявлений об участии в аукционе.

К участию в аукционах допускаются покупатели, подавшие в комиссию не позднее чем за три дня до проведения аукциона соответствующее заявление по установленной форме, внесшие в установленном порядке залог в размере 10 процентов от начальной цены земельного участка и специальный сбор за участие в аукционе в размере 4 минимальных заработных плат. После получения необходимых документов от покупателя комиссия выдает ему билет участника аукциона, с указанием в нем даты регистрации заявления и номера, под которым он будет участвовать в аукционе. Покупатель имеет право до начала аукциона письменно отозвать заявление об участии в нем. При этом ему в десятидневный срок с момента обращения в комиссию об отзыве заявления должна быть возвращена сумма внесенного им залога. Сведения об участниках аукциона не подлежат разглашению.

Переда началом аукциона по продаже земельных участков его участники обязаны зарегистрироваться в комиссии и обменять билеты участников аукциона на аукционные номера, которые возвращаются в комиссию после окончания аукциона. Аукцион проводится аукционистом при наличии двух и более покупателей. Аукционист назначается председателем комиссии из числа ее членов.

Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона и размера увеличения цены на земельный участок. Размер увеличения цены на земельный участок определяется комиссией до начала проведения торгов в пределах от 5 до 15 процентов от его начальной цены.

Торги по каждому земельному участку начинаются с объявления аукционистом краткой характеристики этого участка, начальной цены его, условий, на которых он продается. После объявления очередной цены аукционист называет номер участника аукциона, который, с его точки зрения, первым поднял аукционный номер. Затем аукционист в соответствии с размером увеличения цены на земельный участок объявляет новую цену. Торги продолжаются до тех пор, пока по новой объявленной аукционистом цене аукционный номер поднял только один участник. Аукционист называет последнюю цену и номер данного участника трижды и объявляет о продаже ему земельного участка по этой цене.

При отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок по названной аукционистом цене, аукционист называет эту цену три раза. Торги по данному земельному участку завершаются, когда после трехкратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял своего номера. Данный участок считается непроданным, о чем комиссией составляется отдельный протокол.

Решение комиссии по результатам аукциона по продаже земельных участков оформляется протоколом, который подписывается председателем, членами комиссии и победителем аукциона в трехдневный срок Утвержденный протокол и прилагаемое заявление победителя аукциона являются основанием для передачи в установленном порядке соответствующим Советом депутатов победителю аукциона земельного участка в частную собственность. Если победитель аукциона в течение трех дней с момента проведения аукциона не подписал протокола, то результаты аукциона в отношении этого победителя аннулируются. Причем внесенный победителем залог возврату не подлежит.

Государственный акт на право частной собственности на землю на приобретенный на аукционе земельный участок выдается в установленном законодательством порядке после внесения платы за земельный участок.

Сумма залога возвращается участникам аукциона в течение пяти банковских дней с момента утверждения продавцом или по его поручению соответствующим исполнительным и распорядительным органом протокола о результатах аукциона (сумма залога победителя аукциона засчитывается при внесении им платы за приобретенный земельный участок).

За просрочку возврата залога по несостоявшимся покупкам продавец или по его поручению соответствующий исполнительный и распорядительный орган уплачивает покупателю пеню в размере объявленной ставки рефинансирования Национального банка от залоговой суммы за каждый день просрочки.

В случае признания аукциона несостоявшимся продавец или по его поручению соответствующий исполнительный и распорядительный орган возвращает участникам аукциона внесенные ими денежные суммы в виде залога и специального сбора за участие в аукционе.

Задача.

**Условие:** Строительному предприятию, расположенному в гор. поселке Городея Несвижского района понадобился земельный участок размером 2 га для возведения подсобного помещения. Администрация предприятия обратилась с заявлением в исполком Несвижского района с просьбой выделить земельный участок размером 2 га из земель совхоза «Городецкий», расположенных по соседству со строительным предприятием. Администрация совхоза возражала против выделения земельного участка, т.к. земли, на которые претендует предприятие, являются особо ценными.

*Какой порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения для иных нужд? Имеет ли право совхоз в случае изъятия земельного участка требовать возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства?*

**Решение:** Согласно ст. 23 Закона Республики Беларусь «О предприятиях» от 14 декабря 1990 г., в случаях, когда для создания и деятельности предприятия требуется земельный участок, другие природные ресурсы, разрешение на их использование выдается при наличии положительного заключения экологической экспертизы соответствующим Советом депутатов, а в предусмотренных законодательными актами случаях - также и первичным природопользователем.

Предоставление земельного участка, находящегося в пользовании, пожизненном наследуемом владении или частной собственности, другому землепользователю, землевладельцу производится только после изъятия этого участка в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь, а предоставление земельного участка, находящегося в частной собственности, - также после выкупа этого участка у собственника, за исключением случаев, когда в соответствии с Кодексом выкуп не производится (Статья 27 Кодекса РБ о земле).

Изъятие сельскохозяйственных земель, расположенных на дерновых и дерново-карбонатных почвах, для несельскохозяйственных нужд… для строительства объектов, не связанных с их целевым назначением, не допускается. Изъятие сельскохозяйственных земель, кроме вышеперечисленных… допускается лишь в случаях особой необходимости (Статья 40).

Изъятие сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой выше 40 баллов… для несельскохозяйственных нужд … производится по решению Президента Республики Беларусь или по его поручению — Совета Министров Республики Беларусь. Юридические и физические лица, заинтересованные в изъятии земельных участков, обязаны до начала проектирования предварительно согласовать с землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков, местными исполнительными и распорядительными органами, а также с другими специально уполномоченными органами, осуществляющими государственный контроль за использованием и охраной земель и лесов, место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории. Финансирование проектных работ до предварительного согласования запрещается (Статья 41).

Для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, линий электропередачи, связи, магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли несельскохозяйственного назначения или не пригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные земли худшего качества (Статья 29 Кодекса).

В соответствии со ст.50, при прекращении права владения и права пользования совхоза земельным участком исполнительный и распорядительный орган с участием заинтересованных сторон решает вопрос о компенсации землевладельцам или землепользователям затрат, связанных с улучшением земель, или вопрос о возмещении ими ущерба, нанесенного нерациональным использованием земельных участков.

Порядок компенсации затрат, связанных с улучшением земель, а также возмещения ущерба, нанесенного нерациональным использованием земельного участка, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 134 Кодекса устанавливает порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, вызванных изъятием сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников земельных участков, в том числе арендаторов, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических и физических лиц, которые возмещаются специально уполномоченному государственному органу по земельным ресурсам и землеустройству. Указанные потери возмещаются юридическими и физическими лицами, которым отводятся изымаемые сельскохозяйственные земли и земли лесного фонда для нужд, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, а также юридическими и физическими лицами, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны с исключением из оборота сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда или переводом их в менее ценные земли.

Средства, поступающие в порядке возмещения потерь, используются только для освоения новых земель, повышения плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда, для землеустройства и оснащения землеустроительной службы.

Порядок определения и размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного производства устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь, а случаи, когда юридические и физические лица освобождаются от их возмещения, устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь Постановлением Совета Министров Республики Беларусь N 473 от 16 декабря 1991 г. Размеры потерь сельскохозяйственного производства определяются по нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного производства и коэффициентов к ним, учитывающих месторасположение земельных участков, качество почв, интенсивность сельскохозяйственного производства, степень мелиоративного обустройства земель.

Литература.

1. Ерофеев Б.В. Земельное право РФ, учебник. М.:, 1994.
2. Конституция Республики Беларусь, 1994 г. с изменениями и дополнениями от 24.11.96.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле 4 января 1999 г. ¹ 226-З //Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 18.01.1999, N 2-3.
4. Закон Республики Беларусь «О предприятиях» 14 декабря 1990 г., //ВВС, ¹3, ст.13, 1991.
5. Закон Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях и объектах» //ВВС, ¹35, ст.570, 1994.
6. Постановление Совета Министров Республики Беларусь N 473 от 16 декабря 1991 г. //Собрание постановлений правительства Республики Беларусь, ¹35, ст.434, 1991.
7. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 января 1994 г. N 11 «Об утверждении перечня населенных пунктов и садоводческих товариществ, расположенных на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых, земли которых не подлежат передаче в частную собственность» //Собрание постановлений правительства Республики Беларусь, ¹1, ст.10, 1994.
8. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1997 г. ¹ 1790 «Об утверждении положения о проведении аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства». //НЭГ, ¹8, 1998.

1. Закон Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях и объектах».//ВВС №35, ст.570, 1994. [↑](#footnote-ref-1)