**ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГРАЖДАНАМИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Правовое регулирование использования земель физическими и юридическими лицами имеет важное значение. Актуальность проблемы определяется еще и тем, что физические и юридические лица составляют основную часть собственников, владельцев и пользователей земли. От урегулирования земельных отношений с участием данных субъектов во многом зависит обеспечение рационального использования и охраны земель, обеспечение условий повышения эффективности землепользования.

Правовому режиму земель физических и юридических лиц посвящена большая совокупность норм земельного законодательства, наблюдается выделение их в самостоятельные разделы ряда нормативных актов, осуществляется дифференциация правового режима земель граждан, проживающих в городах и сельской местности.

Правовой режим земель юридических и физических лиц различен в зависимости от цели предоставления земель (сельскохозяйственная и несельскохозяйственная), форм ее использования (коллективная и индивидуальная), организационной структуры юридического лица (государственное предприятие, кооператив, АО, общество с ограниченной или дополнительной ответственностью и др.).

Правовое регулирование использования земель физическими и юридическими лицами имеет ряд общих черт.

Так, во-первых, как физические, так и юридические лица в настоящее время могут иметь землю на праве собственности или пользования, в том числе аренды.

Во-вторых, на данных субъектов права распространяется ряд общих правовых норм, регулирующих отношения по поводу земли как имущества, сделок с землей.

В-третьих, наблюдается сближение целей землепользования. Землепользование граждан перестало быть вторичным, зависимым от землепользования предприятий и организаций. Как предприятия, так и граждане могут получить земельные участки для предпринимательства.

В-четвертых, переход от административно-командной системы управления и регулирования определил новые подходы к правовому режиму земель физических и юридических лиц. Практически утратило значимость деление форм землепользования на общественную и индивидуальную. Расширение круга юридических лиц способствовало появлению и земельно-правовых норм о них.

Земельные участки физическому и юридическому лицу могут быть предоставлены в двух и более местах, в установленных законом случаях они могут получить одновременно несколько земельных участков разных видов и целей использования.

Под правовым режимом земель физических и юридических лиц следует понимать особую, целостную систему правового регулирования отношений по использованию и охране земель, которая характеризуется едиными принципами и специфическими приемами регулирования.

Элементами, составляющими правовой режим земель граждан, являются:

а) принципы, распространяющиеся на совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель граждан;

б) состав субъектов прав на данные земли;

в) порядок возникновения и прекращения прав и обязанностей данной категории субъектов;

г) порядок осуществления и защиты прав данных субъектов;

д) санкции за нарушение правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель.

Правовой режим земель физических лиц может быть охарактеризован следующим образом. Само понятие «физическое лицо» в соответствии с нормами гражданского законодательства включает в себя граждан Республики Беларусь, иностранцев и лиц без гражданства. Причем иностранные граждане и лица без гражданства в соответствии со ст. 11 Конституции Республики Беларусь на территории Беларуси пользуются правами и исполняют обязанности наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не определено Конституцией, законами и международными договорами.

Граждане обладают земельной правоспособностью и дееспособностью в объеме, установленном нормами земельного законодательства. Земельная правоспособность как способность иметь права и нести обязанности возникает у гражданина в момент рождения и прекращается со смертью. Она признается в равной мере за всеми гражданами, не зависит от пола, национальности и принадлежности к религии. Земельные права в настоящее время предоставляются вне зависимости от связи гражданина с производством, земельная правоспособность не зависит от трудовой функции гражданина. Он может получить участок исключительно для предпринимательства и, кроме того, быть собственником юридического лица, использующего землю.

Правоспособность граждан в области земельных отношений включает их права иметь землю в собственности или на другом праве, получить земельный участок по наследству, совершать с землей разрешенные законодательством сделки и участвовать в обязательствах, иметь права и обязанности по владению, пользованию и распоряжению землей, установленные земельным законодательством.

Земельная дееспособность граждан - это их способность своими действиями приобретать и осуществлять права, создавать для себя обязанности и исполнять их в соответствии с законодательством. В полном объеме она возникает с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста. Новым Гражданским кодексом в п. 2 ст. 20 установлено, что в случае, когда законодательством допускается эмансипация или вступление в брак до достижения восемнадцати лет, гражданин, не достигший восемнадцатилетнего возраста, приобретает гражданскую дееспособность в полном объеме соответственно с момента принятия решения об эмансипации или со времени вступления в брак. Все граждане имеют равную дееспособность, если иное не установлено законодательством.

Правовой режим земель граждан отличают следующие характеристики.

1. Размер земельных участков, предоставляемых гражданам, по общему правилу нормируем. Так, общая площадь земельного участка, предоставляемого в частную собственность или пожизненное наследуемое владение граждан для ведения личного подсобного хозяйства, не должна превышать размеров, установленных ст. 70 Кодекса о земле. Площадь земельных участков, приобретаемых в собственность граждан для строительства и обслуживания жилого дома, для садоводства и дачного строительства, также нормируема и определяется в соответствии с нормами, установленными ст. 70-73 Кодекса о земле.
2. Использование земель гражданами утратило свой подсобный, второстепенный характер, способный удовлетворить только их потребности и личные нужды. Так, граждане Республики Беларусь могут получить земельные участки для занятия крестьянским (фермерским) хозяйством в размере до 100 гектаров сельскохозяйственных земель. Они могут заниматься предпринимательской деятельностью не только в сфере сельскохозяйственного производства, но и в других областях.
3. Нормы земельного права выделяют ряд форм использования земель гражданами: право собственности, право пожизненного наследуемого землевладения, право пользования, аренду и др. Собственность на землю граждан может быть индивидуальной и общей. Общая собственность в свою очередь подразделяется на совместную и долевую. Если граждане используют землю на праве пользования, они могут быть долгосрочными или временными пользователями земельных участков.
4. Правовой режим земель граждан отличает целевой характер и устойчивость. Цель использования земли может быть основной и дополнительной. Она определяет объем прав и обязанностей граждан. Использование земель гражданами в сельской местности преследует в основном сельскохозяйственные цели, в то время как в городах - несельскохозяйственные.
5. Правовой режим земель граждан установлен нормативными актами высокой юридической силы: законами, декретами и указами Президента Республики Беларусь, постановлениями Правительства.
6. Выделение земельных участков гражданам осуществляется в добровольном порядке и зависит от их места нахождения, а в ряде случаев - и от местных условий и возможностей. Так, например, размеры земельных участков, предоставляемых в пожизненное наследуемое владение для традиционных народных промыслов, устанавливаются соответствующими исполнительными и распорядительными органами в зависимости от местных условий и особенностей при наличии обосновывающих материалов.

Личные подсобные хозяйства являются составной частью сельскохозяйственного производства, одним из важнейших дополнительных источников получения разнообразной сельскохозяйственной продукции и дополнительным источником доходов граждан.

Личное подсобное хозяйство длительное время рассматривалось как специфическая, переходная, социалистическая форма производства, основанная на общественной собственности на землю, личной собственности на некоторые средства производства и личном труде его владельцев. При характеристике личного подсобного хозяйства подчеркивались такие его отличительные черты, как производ-ность и зависимость от развития общественного производства колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, подсобный характер как дополнительного источника доходов трудящихся, потребительская направленность деятельности, так как произведенная продукция почти полностью потреблялась самими производителями.

В настоящее время место и роль личных подсобных хозяйств изменились. Личные подсобные хозяйства из области вторичной занятости постепенно превращаются в основное место работы. Наблюдается и такой процесс. Если доля доходов от работы, вкладов, заработной платы рабочих, служащих, пенсионеров в совокупном доходе семей сокращается, то натуральные доходы от ведения личного подсобного хозяйства и доходы от реализации сельскохозяйственной и другой продукции в этом совокупном доходе семей постоянно растут.

Личные подсобные хозяйства заполняют рынки продовольствия, увеличивая его производство, в то время как доля общественного сектора в его производстве неизменно уменьшается.

Совет Министров Республики Беларусь в постановлении от 31 января 2000 г. № 127 «О мерах по увеличению производства и заготовок сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах граждан» отмечает, что за этими хозяйствами закреплено 14% сельскохозяйственных земель республики, в них получают около 80% овощей, картофеля, плодов, более 30% молока и около 20% мяса от общих объемов их производства. Одновременно Совет Министров Республики Беларусь поручил облисполкомам и райисполкомам обеспечить оказание помощи гражданам в обработке земельных участков, заготовке кормов, выделении земельных участков для сенокошения и выпаса скота.

Вместе с тем особенностью функционирования личных подсобных хозяйств граждан является их тесная связь и кооперация с коллективными формами ведения хозяйства: через общественный сектор личные подсобные хозяйства приобретают дополнительные земельные участки, корма, удобрения, могут арендовать технику, реализовать выращенную продукцию. Колхозы, совхозы другие сельскохозяйственные предприятия могут оказывать гражданам помощь в ведении хозяйства: осуществлять механизированную обработку приусадебных участков, агрохимическое обслуживание, обеспечивать посадочным материалом. В Белоруссии получила широкое распространение практика перемещения приусадебных участков, их части в поля севооборота колхозов и совхозов, что способствует повышению урожайности сельскохозяйственных культур.

Отношения, связанные с ведением гражданами Республики Беларусь личных подсобных хозяйств и государственной поддержкой этих хозяйств, регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле. Правовые основы ведения гражданами Республики Беларусь личного подсобного хозяйства, а также меры по его государственной поддержке определены также Законом Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-32.

Личное подсобное хозяйство граждан - форма хозяйственно-трудовой деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции, основанная на использовании земельных участков, находящихся в частной собственности, в пожизненном наследуемом владении, переданных им в аренду для ведения личного подсобного хозяйства.

В личном подсобном хозяйстве граждан на праве частной собственности могут находиться хозяйственные строения и сооружения, скот, птица, многолетние насаждения, в установленном законодательством Республики Беларусь порядке - транспортные средства, а также иное имущество, не запрещенное законодательством Республики Беларусь.

Сведения о личном подсобном хозяйстве граждан заносятся в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного и распорядительного органа в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

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

Деятельность граждан, осуществляющих ведение личных подсобных хозяйств, по производству, переработке и реализации произведенной ими сельскохозяйственной продукции не относится к предпринимательской деятельности.

Вмешательство государственных органов в деятельность граждан по ведению личного подсобного хозяйства не допускается, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Граждане, права которых на ведение личного подсобного хозяйства нарушены, вправе предъявлять требования по возмещению причиненных им убытков, в том числе упущенной выгоды, по компенсации морального вреда, а также по восстановлению нарушенных прав в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, могут вести личное подсобное хозяйство на территории Республики Беларусь в порядке и на условиях, установленных настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Граждане, осуществляющие ведение личного подсобного хозяйства, имеют право:

* возводить в установленном законодательством Республики Беларусь порядке хозяйственные строения и сооружения, необходимые для ведения личного подсобного хозяйства, на земельных участках, предоставленных им в пожизненное наследуемое владение и находящихся в частной собственности;
* самостоятельно вести хозяйство на земельных участках, предоставленных им для ведения личного подсобного хозяйства;
* совершать любые не противоречащие законодательству Республики Беларусь сделки, связанные с ведением личного подсобного хозяйства, иметь иные имущественные и неимущественные права;
* использовать привлеченное на добровольных началах и договорных условиях имущество, в том числе денежные средства юридических и физических лиц, необходимые для ведения личного подсобного хозяйства.

Граждане, осуществляющие ведение личного подсобного хозяйства, имеют и иные права, предусмотренные гражданским, земельным и иным законодательством Республики Беларусь (ст. 4 Закона Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан»).

Граждане, осуществляющие ведение личного подсобного хозяйства, обязаны:

* обеспечивать использование земельных участков в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;
* эффективно использовать предоставленные им земельные участки, повышать их плодородие, применять технологии, обеспечивающие соблюдение природоохранных требований, не допускать ухудшения состояния окружающей среды;
* соблюдать зоогигиенические нормы и ветеринарные правила содержания животных, установленные режимы использования земельных участков, требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов при осуществлении производства, переработки и реализации сельскохозяйственной продукции, а также иные требования и правила, связанные с ведением личного подсобного хозяйства, установленные законодательством Республики Беларусь.

Граждане, осуществляющие ведение личного подсобного хозяйства, выполняют другие обязанности, предусмотренные гражданским, земельным и иным законодательством Республики Беларусь (ст. 5 Закона Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан»).

Посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, сельскохозяйственная продукция, произведенная гражданами, осуществляющими ведение личных подсобных хозяйств, являются их собственностью.

Сельскохозяйственная продукция, произведенная гражданами, осуществляющими ведение личных подсобных хозяйств, используется ими по своему усмотрению, в том числе она может быть реализована юридическим и физическим лицам согласно заключенным с ними договорам. Споры, возникающие при ведении гражданами личного подсобного хозяйства, разрешаются судом в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Ведение личного подсобного хозяйства гражданами прекращается при добровольном отказе граждан от земельных участков, предоставленных им для ведения личного подсобного хозяйства, при отчуждении или изъятии этих участков в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь (ст. 11 Закона Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан»).

Личные подсобные хозяйства граждан следует отличать от предпринимательской деятельности, которую осуществляют крестьянские хозяйства. В отличие от последних, личные подсобные хозяйства организационно не оформляются. Субъектами прав в них выступают отдельные граждане, которым земельный участок предоставляется для личного подсобного хозяйства. В основном личным подсобным хозяйством занимаются работники сельскохозяйственных предприятий, проживающие в сельской местности и небольших городах, в свободное от основной работы время.

Основным объектом земельных прав в личных подсобных хозяйствах выступает земельный приусадебный участок. Он характеризуется определенным местоположением, установлением границ, размеров, правовым статусом и иными характеристиками, отражаемыми в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Согласно нормам гражданского законодательства, количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются. В настоящее время исключено обязательное отчуждение гражданами имеющихся у них более одного жилого дома. Земельный же участок для ведения личного подсобного хозяйства может быть только один. По существующему положению это не лишает собственника недвижимости прав на нее. Он может распорядиться таким имуществом и в случае продажи строений передавать покупателю право пользования земельным участком. Причем к новому собственнику имущества переходит право пользования землей на тех же условиях, на которых им пользовался прежний субъект права.

Для ведения личного подсобного хозяйства земельные участки предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение или приобретаются в частную собственность. Общая площадь земельных участков, приобретаемых в собственность для ведения личного подсобного хозяйства, при предоставлении земли не может превышать одного гектара с учетом площади земельного участка, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома. Кроме того, гражданам Республики Беларусь для ведения личного подсобного хозяйства сельскими (поселковыми) исполнительными и распорядительными органами могут предоставляться в аренду земельные участки в размере до 3 гектаров. Конкретные размеры земельных участков устанавливаются сельскими (поселковыми) исполнительными и распорядительными органами в зависимости от местных условий и особенностей. Дополнительные земельные участки для личных подсобных хозяйств предоставляются, как правило, за пределами жилой зоны населенного пункта. Отказ в предоставлении земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства может быть обжалован в суде.

Субъектами прав на земельные участки для личного подсобного хозяйства являются граждане Республики Беларусь, которым в установленном порядке предоставлены или к которым в порядке правопреемства перешли земельные участки.

Предоставление таких земельных участков предусмотрено для граждан Республики Беларусь (одного из членов семьи), проживающих в сельских населенных пунктах, поселках городского типа.

Право собственности и владения землей для личного подсобного хозяйства сроками не ограничено. Оно может быть прекращено только по основаниям, установленным законодательством.

Земельный участок, предоставленный для личного подсобного хозяйства, может быть использован строго по целевому назначению. Это, однако, не означает, что собственник (владелец) земли не может свободно на ней хозяйствовать. Такое право вытекает из ст. 64 Кодекса о земле.

Субъектам прав на земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства разрешено возводить на них необходимые хозяйственные постройки для содержания домашних животных, другие сооружения, использовать в установленном порядке для хозяйства существующие на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли. На таком земельном участке могут быть размещены плодопитомники, пасеки, теплицы или пленочные укрытия и другие сооружения закрытого грунта.

Собственники и владельцы земли могут проводить в установленном порядке оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и другие водоемы. В случае изъятия участка для государственных или общественных нужд они вправе требовать возмещения убытков, а также получать компенсацию затрат на повышение плодородия почвы.

Государство гарантирует гражданам соблюдение их прав и защиту законных интересов, связанных с ведением личного подсобного хозяйства.

Государство содействует развитию и укреплению личных подсобных хозяйств через: создание сельскими (поселковыми), районными исполнительными и распорядительными органами коммунальных унитарных предприятий (с консультационными пунктами и пунктами проката сельскохозяйственной техники, гужевых и других средств) по оказанию гражданам, осуществляющим ведение личного подсобного хозяйства, услуг по возделыванию сельскохозяйственных культур и уборке урожая, заготовке кормов, реализации выращенной продукции, заготовке топлива, обработке земельных участков и других услуг;

оказание помощи в реализации излишков сельскохозяйственной продукции, произведенной в личных подсобных хозяйствах;

проведение ежегодно мероприятий по профилактике инфекционных и инвазионных заболеваний животных, находящихся в собственности граждан, осуществляющих ведение личного подсобного хозяйства;

реализацию гражданам, осуществляющим ведение личного подсобного хозяйства, племенного молодняка скота (свиней, крупного рогатого скота, лошадей), птицы, минеральных и органических удобрений, средств защиты растений, посадочного материала сельскохозяйственных культур, комбикормов и зерна на кормовые цели;

обеспечение потребностей граждан, осуществляющих ведение личного подсобного хозяйства, в сенокосах и пастбищах для личного скота.

Местные исполнительные и распорядительные органы обязаны обеспечить в первоочередном порядке граждан, производящих сельскохозяйственную продукцию, оборудованными в соответствии с техническими требованиями торговыми местами для ее реализации, а также защиту этих граждан от вымогательства и иных преступных посягательств на эту продукцию.

При ведении гражданами личного подсобного хозяйства на территории, где отсутствуют объекты производственного и социально-бытового назначения, местные исполнительные и распорядительные органы должны обеспечивать строительство дорог, линий радио- и электропередач, а также водоснабжение, газификацию, телефонизацию, мелиорацию земель.

Финансирование работ по строительству дорог, объектов социально-бытового назначения, линий радио- и электропередач, водоснабжению, газификации, телефонизации, мелиорации земель производится за счет средств республиканского и местных бюджетов.

Государственная поддержка личных подсобных хозяйств граждан может осуществляться и по другим направлениям (ст. 7 Закона Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан»).

Граждане могут заниматься жилищным строительством индивидуально или в составе определенных коллективов (ЖСК, коллективов индивидуальных застройщиков). Для этих целей они могут получить в пожизненное наследуемое владение или приобрести в собственность земельные участки. Размер такого участка устанавливается на основании ст. 70 Кодекса о земле в зависимости от того, городская это местность или сельская, и указывается в решении об отводе земельного участка. В городах земельные участки предоставляются в размерах 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. При этом предоставление земельных участков производится с согласия граждан и с соблюдением противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил.

Участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, закрепляются за гражданами на соответствующем праве. Правовой режим таких земель носит строго целевой характер. Они предоставляются для строительства и эксплуатации жилого дома, хозяйственных построек и сооружений, призванных обслуживать домовладение. Особенностью предоставления земель для индивидуального жилищного строительства является обязательное заключение гражданином-застройщиком договора с органами коммунального хозяйства. Строительство жилого дома должно вестись на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

Участок для индивидуального строительства может быть отведен нескольким гражданам, пожелавшим объединиться для строительства жилого дома на праве общей собственности. Впоследствии между ними может быть произведен раздел земли в соответствии с долями в домовладении.

Если земельный участок предоставлен для кооперативного жилищного строительства, он закрепляется за кооперативом на праве пользования. Субъектом и носителем всех прав на землю выступает кооператив в целом как юридическое лицо, а за отдельными его членами земельные участки не закрепляются.

Земельный участок ЖСК состоит из земель, занятых жилым домом, другими обслуживающими жилой дом строениями, а также участка, призванного обеспечить нормальные условия их эксплуатации. Участок ЖСК должен быть озеленен, благоустроен. На придомовой территории разрешено размещать детские и спортивные площадки, а в установленных законом случаях - оборудовать стоянки автотранспорта и другие объекты.

Если члены кооператива выкупили свои квартиры и стали их собственниками, они не становятся автоматически собственниками участка, обслуживающего жилое строение. Постоянным пользователем земли и носителем прав на нее остается жилищно-строительный кооператив.

Земельные участки для строительства и эксплуатации открытых стоянок или гаражей предоставляются в постоянное пользование кооперативам по строительству и эксплуатации открытых стоянок или гаражей для хранения транспортных средств, принадлежащих гражданам Республики Беларусь, в соответствии со ст. 25 Кодекса о земле.

Земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей могут предоставляться в исключительных случаях гражданам Республики Беларусь - инвалидам первой группы вследствие общего заболевания, инвалидам Великой Отечественной войны, в том числе из бывших партизан или иных лиц из числа военнослужащих, которые стали инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите Родины или при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с ликвидацией последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, или приравненным к ним лицам поселковыми, городскими (городов областного подчинения и города Минска), районными исполнительными и распорядительными органами во временное пользование (ст. 74 Кодекса о земле).

В соответствии с действующим законодательством граждане могут получить земельные участки для коллективного и индивидуального садоводства и дачного строительства. Земельные участки для указанных целей предоставляются как отдельным гражданам, так и их объединениям (кооперативам). Правовой режим таких земель зависит от формы использования земли. На садоводческие товарищества (кооперативы) и дачно-строительные кооперативы распространяется действие закона о кооперации, другого законодательства о кооперативах. Кроме того, каждый кооператив имеет свой устав.

Граждане, желающие получить земельный участок для ведения коллективного садоводства, подают заявления в исполнительный и распорядительный орган по месту жительства или по месту работы (юридическому лицу), который обеспечивает создание садоводческого товарищества в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Для коллективного садоводства и дачного строительства земельные участки предоставляются кооперативам (садоводческим товариществам, дачно-строительным кооперативам), которые образуются по производственному или территориальному принципу. Садоводческое товарищество является юридическим лицом. Садоводческие товарищества, образованные по производственному принципу, объединяют рабочих и служащих определенного предприятия, учреждения, организации. Основной задачей садоводческого товарищества в отличие от дачной кооперации является создание коллективного сада, выращивание фруктов, овощей, другой сельскохозяйственной продукции, а также организация загородного отдыха населения. Садоводческие товарищества - многофункциональные объединения граждан. Именно поэтому социально-экономическая значимость коллективного садоводства и целесообразность его развития определяются рядом факторов. К важнейшим из них законодатель относит роль садоводческих обществ в укреплении семьи, расширении сферы ее совместного отдыха, трудовое воспитание детей. Коллективное садоводство в определенной степени восполняет потери от сокращения численности сельского населения, поскольку к освоению и использованию земли привлекается значительное число горожан.

В соответствии с нормами земельного законодательства правовой режим земель коллективного садоводства имеет ряд отличительных характеристик. Так, в отличие от общеустановленного, отвод участков для размещения садов производится в упрощенном порядке, без предварительного согласования места расположения. Заявку на предоставление земель оформляет предприятие или граждане, пожелавшие заниматься коллективным садоводством. Льготным является и срок рассмотрения заявлений - один месяц. Приступить к использованию земли можно только после того, как разработан и утвержден проект ее организации. Согласно этому документу, территория коллективного сада делится на земли общего пользования и индивидуальные земельные участки членов садоводческого товарищества, находящиеся в пожизненном наследуемом владении или в частной собственности садоводов. Земли общего пользования могут быть заняты дорогами, проездами, охранными зонами, общими для садоводов постройками и сооружениями. На эти земли садоводческому товариществу выдается государственный акт на право постоянного пользования землей.

Члену садоводческого товарищества на земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение или переданный в частную собственность, районным исполнительным и распорядительным органом выдается государственный акт, удостоверяющий право на этот земельный участок.

Под охрану садоводческому товариществу могут быть переданы также участки леса, отдельные деревья, расположенные на прилегающих участках, водные объекты.

Участки, находящиеся в индивидуальном пользовании садоводов, принадлежат членам садоводческого товарищества на праве пожизненного наследуемого владения или частной собственности. Выкуп членом садоводческого товарищества земельного участка в частную собственность не является основанием для прекращения членства в садоводческом товариществе. Причем садовый участок на всем протяжении деятельности товарищества садоводов не может изменить свое назначение.

Член садоводческого товарищества имеет право:

* участвовать в обсуждении вопросов, рассматриваемых на общих собраниях членов товарищества и заседаниях правления товарищества;
* вносить предложения по улучшению работы товарищества;
* избирать и быть избранным в органы управления и ревизионную комиссию товарищества;
* осуществлять строительство садового домика и других строений с соблюдением действующих норм и правил;
* получать в установленном порядке кредит на приобретение или строительство садового домика и на благоустройство садового участка;
* пользоваться общественными постройками в порядке, определяемом общим собранием садоводов;
* содержать на выделенном участке птицу, кроликов и нутрий в клетках (вольерах), пчел при обязательном соблюдении ветеринарно-санитарных правил и без ущерба для нормального отдыха членов садоводческого товарищества и их семей на соседних садовых участках;
* производить обмен садового участка на участок в другом садоводческом товариществе с целью приближения к месту жительства или по другим уважительным причинам по решению общих собраний членов товариществ с последующим сообщением администрации предприятия, при котором создано товарищество, или соответствующему исполнительному и распорядительному органу, если товарищества находятся в его ведении;
* отказаться от части садового участка до минимального его размера или разделить такой участок при обеспечении указанных требований к их размерам для предоставления другой части участка члену семьи, родственнику или иному лицу, который совместно с ним пользовался садовым участком и принимал участие в его освоении.

Земли для коллективного садоводства предоставляются в основном жителям городов и поселков городского типа, однако таким правом могут воспользоваться и жители сельской местности, проживающие в многоквартирных жилых домах.

Право пожизненного наследуемого владения землей или собственности на нее садоводов может быть прекращено по основаниям, установленным действующим законодательством. Член садоводческого товарищества вправе добровольно по письменному заявлению выйти из садоводческого товарищества. Он может быть исключен из состава садоводов в случаях, предусмотренных уставом садоводческого товарищества. При прекращении в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь членства в садоводческом товариществе лицо, выбывшее или исключенное из членов садоводческого товарищества, обязано в течение одного года распорядиться садовым домиком, другими строениями и сооружениями, а при наличии земельного участка в частной собственности - и земельным участком (ст. 77 Кодекса о земле).

Для дачного строительства земельные участки предоставляются кооперативам граждан, а также отдельным гражданам. Земельные участки для дачного строительства могут предоставляться гражданам Республики Беларусь районным исполнительным и распорядительным органом в порядке и на условиях, определяемых Президентом Республики Беларусь или по его поручению - Советом Министров Республики Беларусь. Для дачного строительства гражданам Республики Беларусь предоставляются в пожизненное наследуемое владение или передаются в частную собственность земельные участки в размере до 0,15 гектара на одного члена дачного кооператива. В отличие от садоводческих товариществ дачно-строительные кооперативы имеют целью строительство и последующую эксплуатацию дач. Дача (садовый дом) представляет собой строение со вспомогательными помещениями и сооружениями: подвал, мансарда, холодная пристройка, сарай, навес, баня, колодец, артезианская скважина и т.п. (допускается строительство их в отдельности или вместе взятых), предназначенное для отдыха, сезонного и временного проживания граждан, расположенное на предоставленном или переданном в частную собственность земельном участке.

Территория дачно-строительного кооператива, также как и садоводческого товарищества, делится на земли общего пользования и индивидуальные дачные участки. Земли общего пользования оформляются кооперативу, а индивидуального пользования - его членам. Член кооператива может приобрести участок в собственность.

Права и обязанности граждан по использованию дачных участков определяются нормами земельного законодательства - ст. 64 и 65 Кодекса о земле, уставом дачно-строительного кооператива. Кроме возведения дачи, граждане могут использовать такой участок для не запрещенных законодательством целей - выращивания сельскохозяйственной продукции и др.

Граждане вправе заниматься садоводством и строить дачу индивидуально. Для этих целей им предоставляется земельный участок площадью 0,15 га в пожизненное наследуемое владение. Такой участок может быть приобретен гражданином и в частную собственность.

Граждане, которым для строительства дачи или садоводства участок предоставлен индивидуально, представляют в организацию технической инвентаризации решение об отводе земли, разрешение на строительство дачи и акт ее приемки в эксплуатацию, а на земельный участок, оформленный в частную собственность, дополнительно предоставляется копия государственного акта на право частной собственности на землю.

Переход права собственности на дачу (садовый дом) от одних лиц к другим производится на основании нотариально удостоверенных договоров (купли-продажи, мены, дарения) или свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности, решений судов, которые подлежат обязательной регистрации в органах, осуществляющих регистрацию сделок с недвижимостью.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г.) Минск «Беларусь» 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с комментариями к разделам / Комментарии В. Ф. Чигира. - 3-е изд. - Мн.: Амалфея, 2000.-704с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008г. № 425. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года. Юридическая база «ЮСИАС».
4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения «Молодежное научное общество». 1999. - 360с.
5. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.