ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ВО ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Предоставление земель в собственность, владение или пользование - одна из основных функций и часть содержания государственного управления земельным фондом, проявление права государства распоряжаться ею.

Порядок такого предоставления и изъятия до недавнего времени был утвержден постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 5 июня 1991 г. В настоящее время он установлен Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, которое утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 6.08. 2002 г. № 4221. Деятельность органов государства по предоставлению и изъятию земель базируется на следующих основных принципах:

* предоставление земель может осуществляться органами государства в пределах их компетенции;
* предоставление земельного участка, находящегося в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, производится только после изъятия этого участка у прежнего землепользователя, землевладельца, собственника и арендатора. Исключение составляют случаи, предусмотренные ст.47 Кодекса о земле;
* земельный участок, находящийся в частной собственности, предоставляется только после выкупа его у собственника;
* земельные участки предоставляются с обязательным указанием целей и условий пользования землей;
* при предоставлении земель должны быть учтены приоритеты сельскохозяйственного и лесохозяйственного землепользования;
* предоставление и изъятие земель должно обеспечивать устойчивость земельных отношений;
* деятельность органов государства, разрешающих вопросы предоставления и изъятия земель, должна обеспечивать охрану как земель, так и других объектов природы;
* земельные участки должны предоставляться (и изыматься) в оптимальных размерах;
* собственникам земель, землевладельцам принадлежит право выбора земельного участка, предоставляемого взамен изымаемых земель.

Предоставление и изъятие земель тесно взаимосвязаны.

Под предоставлением и изъятием понимается совокупность действий государственных органов, направленных:

* либо на возникновение права владения или пользования земельными участками у конкретных лиц (и соответственно на изъятие земли у прежних пользователей или из государственного запаса);
* либо на прекращение права пользования участками (и соответственно на передачу их другим лицам или возврат в государственный запас).

Земельные участки предоставляются на основании проектов их отвода.

Предоставление земельных участков, принадлежащих физическому или юридическому лицу на праве собственности, осуществляется в порядке отвода на основании решений Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, соответствующих исполнительных и распорядительных органов. В решениях указываются цель, для которой они отводятся или передаются, и условия отвода.

Согласно Кодексу о земле (ст.25), сельские (поселковые) исполнительные и распорядительные органы предоставляют земельные участки из земель сельских населенных пунктов, городских, рабочих, курортных поселков.

Городские (городов областного подчинения и города Минска) исполнительные и распорядительные органы предоставляют земельные участки из земель этих городов, а также из земель переданных в их ведение населенных пунктов, за исключением случаев предоставления таких участков по решению Президента Республики Беларусь или по его поручению - Совета Министров Республики Беларусь.

Районные исполнительные и распорядительные органы предоставляют земельные участки по согласованию с сельскими (поселковыми) органами:

* из земель запаса независимо от размера земельных участков;
* из земель лесного фонда для служебных земельных наделов, а также во временное пользование для сельскохозяйственных целей колхозам, совхозам, другим юридическим лицам и гражданам;
* из земель городов районного подчинения и городских поселков, переданных в ведение районным исполни-1 тельным и распорядительным органам;
* из земель всех категорий, в том числе сельскохозяйственных земель независимо от уровня их кадастровой оценки, для строительства школ, больниц, культурно-бытовых учреждений, культовых сооружений, кладбищ, для ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства, для строительства и обслуживания жилого дома и дачного строительства, ведения коллективного садоводства и огородничества и других сельскохозяйственных нужд.

К компетенции областных исполнительных и распорядительных органов по согласованию с районными исполнительными и распорядительными органами отнесено предоставление земельных участков из земель всех категорий во всех других случаях, кроме тех, когда предоставление земельных участков осуществляют сельские (поселковые), городские (городов областного подчинения и города Минска), районные исполнительные и распорядительные органы. Они также вправе разрешить вопрос о предоставлении земельного участка в случае необоснованного отказа районного исполнительного и распорядительного органа предоставить земельные участки сельским (поселковым), городским (городов областного подчинения и города Минска) исполнительным и распорядительным органам для строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства.

Изъятие ценных сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой выше 40 баллов, земель опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для несельскохозяйственных нужд, земель заказников республиканского значения, курортов, а также лесов с особым режимом лесопользования (лесопарки, городские леса, лесопарковые части зеленых зон, противоэрозионные леса) для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, производится по решению Президента Республики Беларусь или по его поручению - Совета Министров Республики Беларусь.

Передача земельных участков в собственность юридических лиц Республики Беларусь осуществляется в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь.

Решение исполнительного и распорядительного органа об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано в вышестоящий орган или суд (ст.26 Кодекса о земле).

Для предоставления земельных участков с целью размещения объекта требуются:

* предварительное согласование места размещения объекта;
* разработка проекта отвода данного участка;
* принятие в порядке, определяемом законодательством, решения о предоставлении земельного участка;
* установление в натуре (на местности) границ предоставляемого земельного участка;
* составление и выдача документов, удостоверяющих право пользования, пожизненного наследуемого владения или частной собственности на этот участок, или заключение в порядке, определяемом законодательством, договора аренды земельного участка;
* документальное оформление предоставления участка и его регистрация.

На первой стадии согласовывают наиболее целесообразный вариант места размещения объекта, размеры намечаемых к отводу земельных участков, условия их отвода.

Предварительное согласование проводят исполнительные и распорядительные органы всех ступеней в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

В случаях, когда изъятие и предоставление земельных участков входит в компетенцию Президента Республики Беларусь или осуществляется по его поручению Советом Министров Республики Беларусь, предварительное согласование места размещения объекта проводится областными и Минским городским исполнительными комитетами.

Землепользователь, землевладелец, собственник, арендатор земельного участка, согласовавшие место размещения объекта, одновременно дают согласие на изъятие у них испрашиваемого участка для строительства объекта.

Перечень документов и материалов, необходимых для предварительного согласования места размещения объекта, назван в п.13 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Земельный участок для размещения объектов выбирается, как правило, одновременно в нескольких вариантах. При этом учитываются требования ст.29 Кодекса о земле, а также необходимость комплексного развития территории. Одновременно учитываются размещение подъездных дорог и других инженерных коммуникаций.

Без оформления материалов предварительного согласования места размещения производится отвод земельного участка юридическому лицу для:

* ведения товарного сельского хозяйства;
* сельского хозяйства;
* подсобного хозяйства;
* для нужд лесного хозяйства (кроме размещения объектов).

Аналогичным образом производится предоставление земельного участка физическому лицу для:

* ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
* личного подсобного хозяйства;
* традиционных народных промыслов;
* огородничества;
* сенокошения и выпаса скота.

Юридические и физические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для указанных выше целей, обращаются с заявлением (ходатайством) в исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого участка. Гражданин, независимо от места постоянного проживания, изъявивший желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, подает заявление о предоставлении ему для этих целей земельного участка в сельский, поселковый исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого участка.

В ходатайстве (заявлении) должны быть указаны:

* цель предоставления земельного участка;
* цель его использования;
* размер и местоположение, а также площадь всех земельных участков, уже находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде заявителя.

Гражданин, который ходатайствует об отводе земельного участка для сенокошения и выпаса скота, указывает количество и вид животных, находящихся в его собственности, а будущий фермер - прилагает программу ведения фермерского хозяйства.

В проекте отвода земельного участка юридическому и физическому лицу для названных выше целей обосновываются:

* состав и качество отводимых земель;
* сроки и условия пользования земельным участком, в том числе условия возврата (при предоставлении его во временное пользование, аренду);
* фактические суммы убытков, причиненных землепользователю, землевладельцу, собственнику, арендатору земельного участка (если они имеют место).

Такой проект должен быть согласован с пользователем, владельцем, собственником, арендатором земельного участка. В необходимых случаях требуется согласие на отвод землеустроительной, архитектурной и градостроительной служб соответственного исполнительного комитета, территориальных органов природных ресурсов и охраны окружающей среды.

После предварительного согласования места размещения объекта процесс изъятия и предоставления земельного участка переходит во вторую стадию - разработки проекта отвода земельного участка.

Такой проект разрабатывается в целом на объект, включая подъездные дороги и инженерные коммуникации. При необходимости разработки проекта на часть объекта учитывается очередность строительства всего объекта (отдельно стоящих зданий, сооружений).

При размещении объекта на земельном участке, находящемся в границах нескольких районов, разработка проекта производится по каждому району.

Для разработки проекта отвода земельного участка юридическое лицо, индивидуальный предприниматель предоставляют документы, перечисленные в п.24 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Проекты отвода земельных участков разрабатывают:

а) организации по землеустройству, находящиеся в ведении Комитета по земельным ресурсам и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, если условия и сроки определены договором;

б) землеустроительная служба поселкового, городского, районного исполнительного комитета, если земельные участки планируется использовать для строительства и обслуживания жилого дома, ведения товарного сельского хозяйства, сельского хозяйства, подсобного сельского хозяйства, для нужд лесного хозяйства, личного подсобного хозяйства, традиционных народных промыслов, огородничества, сенокошения и выпаса скота.

Проектом отвода земельного участка:

* обосновываются размеры и границы предоставленного земельного участка с учетом требований рационального использования;
* определяются состав и качество земли этого уровня;
* устанавливаются сроки и условия пользования земельным участком, в том числе сроки возврата;
* определяются фактические суммы убытков, причиненных землепользователю, землевладельцу, собственнику, арендатору земельного участка, и потери сельскохозяйственных и лесохозяйственных производств;
* называются условия использования снимаемого с земельного участка плодородного слоя почвы.

Затем проект отвода земельного участка согласовывается с землеустроительной, архитектурной и градостроительной службой соответствующего исполнительного комитета. Вместе с проектом решения соответствующего исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельных участков проект отвода передается юридическому лицу или физическому лицу. Последние направляют эти материалы в соответствующий поселковый, городской, районный, областной исполнительный комитет, администрацию свободной экономической зоны, в компетенцию которых входит решение вопроса об изъятии и предоставлении земельного участка. В случаях, названных ч.5 ст.25 Кодекса о земле, ходатайство (заявление) и материалы об изъятии и предоставлении этого земельного участка направляются Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь.

Важной новеллой земельного законодательства является установление предельных сроков проведения действий и рассмотрения материалов для дачи заключений. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и размеров намечаемой к изъятию площади действительно в течение двух лет.

Решение соответствующего территориального органа содержит указание на виды изымаемых земель, целевое назначение участка, размеры, условия отвода.

Третья стадия процесса изъятия и предоставления земель состоит в принятии в порядке, установленном законодательством, решения о предоставлении земельного участка.

Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков определяет, что соответствующий исполнительный комитет, администрация свободной экономической зоны, в компетенцию которых входит решение вопроса об изъятии и предоставлении земельного участка, обязаны в месячный срок со дня регистрации ходатайства (заявления) принять решение об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка. Проект решения по вопросам изъятия и предоставления земельного участка, входящим в компетенцию Президента Республики Беларусь или по его поручению в компетенцию Совета Министров Республики Беларусь, готовит Комзем при Совете Министров Республики Беларусь в 20-дневный срок и вносит его в Совет Министров Республики Беларусь.

Совет Министров Республики Беларусь в 20-дневный срок рассматривает указ и проект решения и представляет его Президенту Республики Беларусь.

Четвертая стадия процесса предоставления земель - установление границ земельного участка в натуре на местности.

Установление границ осуществляют соответствующие юридические лица или индивидуальные предприниматели, имеющие специальное разрешение (лицензию) на этот вид деятельности.

При установлении границ присутствуют представители юридического лица или физическое лицо, которым предоставлен земельный участок, а также землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, из земель которых изъят этот земельный участок. В случае необходимости должны быть приглашены смешанные землепользователи, собственники, арендаторы.

Об оформлении границ составляется акт, а установленные на местности границы предоставленного земельного участка закрепляются межевыми знаками. По окончании работ по установлению границ земельного участка на местности все материалы составляются в дело по установлению (восстановлению) границ. Такое дело в установленном порядке представляется на экспертизу в территориальную инспекцию по качеству землеустроительных и топографо-геодезических работ (по месту нахождения земельного участка).

При проведении работ по установлению (восстановлению) границ земельных участков следует руководствоваться Инструкцией по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков, утвержденной постановлением Комзема при Совете Министров Республики Беларусь от 16.05. 2002 г. № З1.

Эти работы завершают процесс отвода земель и проводятся в целях определения в натуре (на местности) точных геометрических размеров и положения границ участков.

Пятая стадия процесса изъятия и предоставления земельного участка состоит в юридическом оформлении земельного участка - выдаче документов, удостоверяющих право пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, частной собственности на этот земельный участок.

Составление государственного акта на земельный участок или удостоверения на право временного пользования земельным участком производится в соответствии с Инструкцией о порядке составления, выдачи (замены) государственного акта на земельный участок и удостоверения на право временного пользования земельным участком. Она утверждена постановлением Госкомзема Республики Беларусь от 30.03. 2000 г. № I2.

Собственникам земли, землевладельцам и землепользователям, имеющим несколько чересполосных земельных участков, государственный акт выдается:

* один, если все чересполосные земельные участки расположены в пределах территории одного исполнительного и распорядительного органа;
* на каждый земельный участок (группу участков), если они расположены на территориях нескольких исполнительных и распорядительных органов или предоставлены для разных целей.

При размещении объекта по смежеству с землями населенных пунктов их включают в черту этих населенных пунктов с последующей выдачей государственного акта соответствующим органом. Право временного пользования земельным участком удостоверяется удостоверением на право временного пользования землей.

Государственные акты, а также удостоверения выдаются и регистрируются:

* сельскими (поселковыми) исполнительными и распорядительными органами - при предоставлении земельного участка из земель сельских населенных пунктов, городских, рабочих и курортных поселков;
* городскими исполнительными и распорядительными органами - при предоставлении земельного участка из земель городов;
* районными исполнительными и распорядительными органами - при предоставлении земельного участка из земель городов районного подчинения и городских поселков, переданных в их ведение, а также земель других категорий.

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

Государственные акты и удостоверения подлежат государственной регистрации в кадастровом бюро.

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.