**Права и обязанности землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков**

Права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков. Права собственников земельных участков по отчуждению земельных участков (их частей)

Основные права и обязанности землевладельцев и землепользователей закреплены в Кодексе Республики Беларусь о земле и иных нормативных правовых актах. Так, права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков урегулированы статьей 64 данного Кодекса, в соответствии с которой землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков имеют право:

* самостоятельно хозяйствовать на земле;
* использовать земельные участки в соответствии с целями, для которых они предоставлены;
* собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, когда земельный участок передан в аренду;
* использовать в установленном порядке для своих нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
* возводить в установленном порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения;
* в установленном порядке проводить оросительные, осушительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы;
* в случае изъятия земельного участка или добровольного отказа от него получить полную компенсацию затрат на повышение плодородия земли;
* передавать во временное пользование земельный участок или его часть в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Республики Беларусь;
* обмена в установленном порядке земельными участками;
* добровольно отказаться от земельного участка;
* в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута.

Кроме того, собственники земельных участков имеют право отчуждать земельные участки (части земельных участков), сдавать их в залог, в аренду в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Обязанности землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков

* обеспечивать использование земельных участков в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;
* эффективно использовать предоставленные им 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 (рациональная организация территории, восстановление и повышение плодородия почвы, защита земельных участков от водной и ветровой эрозии, загрязнения отходами производства и т. д.);
* 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.

Кроме того, землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводящие другие работы, оказывающие отрицательное воздействие на земли, расположенные за пределами предоставленных им в пользование, пожизненное наследуемое владение, в частную собственность земельных участков, обязаны предусматривать и осуществлять мероприятия по предотвращению указанного отрицательного воздействия.

Землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков выполняют другие обязанности, предусмотренные земельным законодательством Республики Беларусь.

Права и обязанности арендаторов как землепользователей

В соответствии со статьей 65 Кодекса Республики Беларусь о земле землепользователи, землевладельцы и собственники земельных участков обязаны:

Права и обязанности арендатора как землепользователя закреплены в Законе Республики Беларусь от 12 декабря 1990 г. «Об аренде» (с последующими изменениями и дополнениями). Арендатор в соответствии с договором аренды самостоятельно определяет направления своей хозяйственной деятельности и распоряжается произведенной им продукцией и полученным доходом. При этом направление хозяйственной деятельности арендатора земель и других природных ресурсов определяется в соответствии с их целевым назначением. Кроме того, арендатор имеет право строить на арендованном земельном участке по согласованию с арендодателем необходимые помещения производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилье, с соблюдением общих правил застройки. Здания и сооружения, возведенные арендатором на арендованном земельном участке за счет собственных и заемных средств, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Закон Республики Беларусь «Об аренде» достаточно подробно определяет обязанности землепользователей на условиях аренды. В частности, в договор аренды земли и других природных ресурсов включаются обязанности арендатора по рациональному использованию природного объекта в соответствии с его целевым назначением. Статья 24 указанного Закона предусматривает возмещение арендодателю причиненного ущерба. Если состояние земли и других природных ресурсов по окончании договора не соответствует условиям, предусмотренным в договоре, арендатор возмещает арендодателю причиненный ущерб.

Права и обязанности крестьянского хозяйства

В силу статьи 11 Закона Республики Беларусь «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» крестьянское хозяйство как самостоятельный хозяйственный комплекс имеет право:

* самостоятельно хозяйствовать на земле;
* собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
* использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
* в установленном порядке возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения, проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить гидротехнические сооружения;
* участвовать в решении вопросов мелиорации и в разработке других мероприятий, влияющих на эффективность использования его земель;
* в случае изъятия земли или добровольного отказа от земельного участка получать полную компенсацию затрат на повышение его плодородия.

Статья 12 указанного Закона определила следующие обязанности крестьянского хозяйства:

* эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением, повышать ее плодородие, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;
* осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, предусмотренных Кодексом Республики Беларусь о земле и другими законодательными актами Республики Беларусь;
* своевременно вносить арендную плату за землю и налоги, предусмотренные законодательством;
* соблюдать права других землевладельцев, землепользователей, в том числе арендаторов.

Защита прав землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков. Гарантии при изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд Как показывает анализ, принятые за последние годы новые нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, а также изменения и дополнения к ним, существенно повышают юридические гарантии обеспечения прав землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков. В соответствии со статьей 39 Кодекса Республики Беларусь о земле изъятие земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов для государственных и общественных нужд производится только на основании решений Президента, Совета Министров Республики Беларусь, соответствующего исполнительного и распорядительного органа или Совета Министров Республики Беларусь и в порядке, определенном Президентом Республики Беларусь, а принудительное изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд у собственников земельных участков производится исключительно судом. Вместе с тем статья 66 данного Кодекса предусматривает гарантии прав землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков. В частности, нарушенные права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков подлежат восстановлению в порядке, предусматриваемом законодательством Республики Беларусь. Убытки, причиненные нарушением их прав, подлежат возмещению в полном объеме, а права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков могут быть ограничены только в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь. Существенные гарантии обеспечения прав граждан, которым предоставлены земельные участки в пожизненное наследуемое владение, в частную собственность, заложены в статье 68 Кодекса Республики Беларусь о земле. Изъятие для государственных или общественных нужд земельных участков, предоставленных гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение, переданных в частную собственность, может производиться только после предоставления по их желанию исполнительным и распорядительным органом равноценного земельного участка, строительства на новом месте юридическими и физическими лицами, для которых отводится земельный участок, жилых домов, строений, сооружений и иных построек взамен изымаемых и возмещения в полном объеме всех других убытков согласно статье 133 Кодекса Республики Беларусь о земле, которая предусматривает возмещение этих убытков в полном объеме (включая затраты на улучшение качества земли за время пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками, нахождения земельных участков в частной собственности исходя из кадастровой оценки, а также упущенную выгоду).

Изъятие для государственных и общественных нужд земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц Республики Беларусь, может производиться после выделения по их желанию исполнительным и распорядительным органом равноценного земельного участка, возмещения стоимости сносимых зданий и сооружений, а также в полном объеме убытков.

При изъятии земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц Республики Беларусь, и предоставлении по их желанию на новом месте равноценных земельных участков эти земельные участки передаются в собственность безвозмездно, а выкуп изымаемых земельных участков не производится.

Изъятие для государственных или общественных нужд земельных участков колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, научно-исследовательских, учебных хозяйств, а также лесохозяйствен-ных предприятий может производиться при условии строительства по их желанию жилых, производственных и иных построек взамен изымаемых и возмещения в полном объеме всех других убытков.

Плата за земельные участки и их цена

Согласно статье 60 Кодекса о земле в Республике Беларусь установлено платное пользование земельными участками. Формами платы за данные участки являются земельный налог или арендная плата. Граждане Республики Беларусь за земельные участки, находящиеся У них в частной собственности, пожизненном наследуемом владении или пользовании, юридические лица за земельные участки, находящиеся у них в собственности или в пользовании, а также иностранные государства за земельные участки, находящиеся у них в собственности, уплачивают земельный налог. Юридические и физические лица, в том числе иностранные, лица без гражданства, иностранные государства за переданные им в аренду земельные участки уплачивают арендную плату. Порядок налогообложения, ставки земельного налога и предельный размер арендной платы за земельный участок устанавливаются налоговым, земельным и иным законодательством.

При сделках по отчуждению земельных участков обычно применяется нормативная, льготная или договорная цена. Нормативная цена земельного участка устанавливается Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь исходя из качества земельного участка и его месторасположения. В постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 3 февраля 2006 г. № 140 «Об установлении коэффициента к нормативным ценам на земельные участки, передаваемые в частную собственность граждан Республики Беларусь, и о внесении изменения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2003 г. № 404 на 2006 г. установлены нормативные цены на участки, передаваемые из земель городов, поселков городского типа, а также сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, для дачного строительства, а также повышающие коэффициенты к нормативным ценам на земельные участки, передаваемые в частную собственность граждан Республики Беларусь из земель сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, для дачного строительства, в зависимости от месторасположения этих земельных участков по отношению к административным центрам районов.

Районные, поселковые и сельские исполнительные комитеты при передаче земельных участков, предоставленных гражданам Республики Беларусь для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность, по ходатайству граждан могут понижать нормативные цены на эти земельные участки, но не более чем на 50%, в зависимости от их мелиоративного состояния, каменистости, уклона. Решения о понижении указанных нормативных цен сельские и. поселковые исполнительные комитеты принимают по согласованию с районными исполнительными комитетами.

Льготная цена на земельный участок устанавливается в размере 5-кратной ставки земельного налога, уплачиваемого за этот земельный участок в соответствии с законодательством Республики Беларусь на момент подачи заявления гражданином о передаче ему земельного участка в частную собственность.

Цена земельных участков по сделкам между собственниками земельных участков устанавливается участниками сделки, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь.

**Список использованных источников**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года. Минск «Беларусь» 1997г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь. Введен в действие с 1 июля 1999 года. Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. Мн.: ''Амалфея'' 1999 – 512с.
3. Закон Республики Беларусь «О государственной экологической экспертизе» от 18.06.1993г. № 2442-XII.
4. Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» 26 ноября 1992 г. N 1982-XII (Ведомости Верховного Совета, 1993 г., N 1, ст. 1)
5. С. А. Балашенко, Д. М. Демичев. Экологическое право. Издание второе. Минск «УРАДЖАЙ». 2000. – 398с.
6. Бринчук М. М. Экологическое право М., 1998.