**Правовое регулирование земельных споров**

Рассмотрение земельных споров считается элементом защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев и землепользователей. Правовое регулирование этих отношений, будучи комплексным правовым образованием, обеспечивается совокупностью норм материальных (земельного, гражданского, административного права) и процессуальных отраслей (гражданского процессуального и хозяйственного процессуального права).

В земельном законодательстве понятие и классификация земельных споров не даются. В юридической литературе также нет единообразного их понимания. Иногда наряду с понятием "земельные споры" употребляется понятие "споры, связанные с земельными отношениями", однако разграничение между ними четко не проводится.

Если обобщить научные подходы по этому вопросу, то под земельными спорами чаще всего понимают неурегулированные конфликты по поводу возникновения, изменения и прекращения прав на землю, а также конфликты, связанные с осуществлением прав на землю, в том числе защитой имущественных прав и интересов участников земельных отношений.

Поскольку сущность земельных отношений заключается в использовании и охране земли как компонента природной среды и недвижимого имущества, отличительным признаком земельного спора, в том числе по мнению автора, следует считать непосредственную связь спора с субъективными правами на землю, посредством которых реализуется использование земель, которая требует применения материальных норм земельного права.

Эта связь может иметь место на всех стадиях существования права на землю - при возникновении, изменении, прекращении и осуществлении этих прав. Во всех этих случаях для разрешения земельных споров необходимо привлекать земельное законодательство, которое регулирует соответствующие отношения.

Основным и обязательным участником земельных споров является лицо, которое может обладать субъективным правом на землю. Система прав на землю является достаточно сложной, она закреплена в земельном и гражданском законодательстве и включает в себя следующее:

* право частной собственности юридических лиц и граждан на земельный участок;
* право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
* право постоянного землепользования;
* право временного землепользования;
* право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельный сервитут);
* аренда и субаренда земельных участков;
* концессия земельных участков;
* временное занятие земельных участков.

Все названные права на землю в зависимости от их правовой природы можно разграничить на несколько групп. Механизм их защиты, в том числе разрешение земельных споров, зависит от того, к какой группе они отнесены.

Основную группу составляют вещные права на земельные участки, содержание которых всегда характеризуется правомочиями владения, пользования и распоряжения или в разном соотношении.

К вещным правам относятся названные в Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее - ГК) право собственности на землю (ст. 262) и ограниченные вещные права на землю (ст. 217) - право пожизненного наследуемого владения земельным участком, постоянного пользования земельным участком и земельные сервитуты.

Не включены в число вещных прав, хотя они также имеют гражданско-правовую природу и могут считаться обязательственными (договорными) такие права на землю, как аренда (субаренда) и концессия. Субъекты этих прав имеют взаимные права и обязанности по отношению к земле, которые устанавливаются в соответствии с законодательством и условиями договора. Споры по поводу вещных и обязательственных прав на землю разрешаются с использованием вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты, указанных в гражданском законодательстве.

Некоторые земельные права - временное землепользование, временное занятие земельных участков - не предусмотрены в гражданском законодательстве и имеют административную природу.

Так, Кодекс Республики Беларусь о земле (далее - Кодекс о земле) выделяет краткосрочное (до 3 лет) и долгосрочное от (3 до 10 лет) землепользование (ст. 9). Во временное пользование земельные участки могут предоставляться по решению соответст­вующего исполкома, а также по решению юридических лиц-землепользователей во вторичное пользование. Вторичное землепользование следует отличать от использования земельных участков, полученных во временное пользование от граждан и юридических лиц - собственников земельных участков, которое имеет гражданско-правовую природу и должно оформляться как сделка.

Временное занятие земельных участков представляет собой использование чужих земельных участков без их изъятия у землевладельцев, землепользователей, собственников на основании разрешения соответствующих исполнительных органов. Временное занятие земельных участков возможно только в случаях, предусмотренных законодательством, и сфера применения этого права существенно изменилась. Так, на условиях временного занятия допускается использование земельных участков для изыскательских работ (ст. 32 Кодекса о земле), а также участков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) линейных сооружений, осуществляемого в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубки древесно-кустарниковой растительности (п. 4 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 (далее - Положение)).

Для всех земельных споров установлены общие правила рассмотрения, но способы защиты могут отличаться довольно существенно. Например, споры об установлении и прекращении земельного сервитута, который является вещным правом, будут рассматриваться в судебном порядке и защищаться вещно-правовыми способами, а споры о временном занятии земельного участка, которое сходно с земельными сервитутами по назначению, но имеет административную природу и возникает только в административном порядке, могут стать предметом разбирательства в суде в основном в рамках дел, возникающих из административно-правовых отношений.

Поскольку в основе земельных споров лежат конфликты по поводу субъективных прав на землю, при их рассмотрении необходимо выяснить, каким правом на землю обладает или может обладать участник земельного спора. Вид права на землю, которое предоставляется заинтересованному лицу, определяется законодательными актами, в частности, Кодексом о земле, в зависимости от целей его использования.

Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее - Указ № 667) в общей форме определено соотношение субъектов и их прав на землю. В соответствии с п. 1 данного документа земельные участки предоставляются:

* гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;
* индивидуальным предпринимателям на праве аренды;
* юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного и временного пользования, частной собственности или аренды;
* юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, - на праве аренды.

Обычно существует прочное соотношение между целями предоставления земельных участков и правом, на котором этот участок будет предоставляться. Так, Кодекс о земле закрепляет цели, для которых земельные участки предоставляются в частную собственность юридических лиц и граждан, в пожизненное наследуемое владение, в пользование граждан Республики Беларусь. Выбор соответствующего права в рамках тех целей, которые для него предусмотрены, как правило, является правом гражданина или юридического лица. В заявлении о предоставлении земельного участка заинтересованное лицо должно указать цель, для которой испрашивается земельный участок, и право на этот земельный участок, которое лицо хотело бы получить.

В тех случаях, когда перечень целей не установлен или не является исчерпывающим, как, например, при постоянном и временном землепользовании юридических лиц, установлении земельных сервитутов, аренде земли, спор об обладании тем или иным правом может быть решен только оценкой соответст­вия законодательству доводов всех участников.

Указом об изъятии и предоставлении земельных участков областным и Минскому городскому исполнительному комитетам предоставлено право определять вещные права на земельные участки, предоставляемые данными исполкомами для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества без проведения аукциона, если иное не предусмотрено законами или правовыми актами Президента Республики Беларусь (п. 6 Указа № 667).

При отсутствии в законодательстве классификации земельных споров с учетом теоретических представлений по этому вопросу их можно разграничивать по предмету спора на несколько категорий. Во-первых, споры, связанные с осуществлением субъективных прав на земельные участки, которые непосредственно касаются земельных участков как объектов земельных правоотношений.

Среди них в зависимости от объекта этих прав можно выделить:

**1.** споры между правообладателями смежных (разных) земельных участков по установлению границ, установлению и прекращению земельных сервитутов, устранению препятствий в пользовании и др;

**2.** споры между совладельцами одного участка по поводу владения и пользования земельным участком (об установлении порядка пользования земельным участком, разделе земельных участков, преимущественном праве при наследовании земельного участка и др.).

При разрешении этих споров необходимо, в первую очередь, правильно установить, каким объемом прав и обязанностей обладают стороны, исходя из содержания их прав. Участниками выступают равноправные субъекты земельных правоотношений - землевладельцы, землепользователи, собственники земельных участков, у каждого из которых может быть свой объем правомочий (прав и обязанностей) по отношению к земле. Эти споры обычно называют спорами по поводу владения и пользования земельными участками, однако такое определение представляется несколько устаревшим, поскольку нужно учитывать наличие у различных субъектов правомочия по распоряжению земельными участками, с которым может быть связан такой спор.

Во-вторых, можно выделить такую категорию споров, как споры, связанные с возникновением, изменением и прекращением прав на землю, в том числе с предоставлением и изъятием земельных участков, установлением ограничений и др. При их разрешении следует учитывать наличие двух способов распределения и перераспределения земельных участков: административного и гражданско-правового, последний из которых становится преобладающим.

В первом случае возникновение, изменение и прекращение прав на землю осуществляется по решению уполномоченных на то государственных органов в соответствии с их компетенцией по предоставлению и изъятию земельных участков, которая определена Указом № 667. К таким органам в настоящее время относятся лишь исполкомы всех уровней до областного включительно. В этом случае споры происходят с участием исполкомов, которые выступают в качестве участников, обладающих властными полномочиями. В этом случае заинтересованные юридические и физические лица могут оспаривать принятые этими органами решения. В административном порядке возникают и прекращаются большинство прав на землю независимо от их правовой природы.

Гражданско-правовой порядок возникновения и прекращения применяется при:

* продаже земельных участков в частную собственность граждан для строительства и обслуживания жилых домов и юридических лиц на аукционе;
* предоставлении земельных участков в аренду, в том числе на аукционе, и расторжении договора аренды;
* установлении и прекращении земельных сервитутов.

В этих случаях исполкомы выступают в качестве равноправного участника земельных правоотношений (например, при заключении договора аренды, соглашения о сервитуте), и спор будет вестись по существу права на землю или организации аукциона.

Аукционный порядок распределения земельных участков для строительства и обслуживания объектов недвижимости является обязательным, кроме случаев, предусмотренных Указом № 667 (п. 6).

Для распределения земельных участков могут проводиться аукционы:

* на право заключения договора аренды земельных участков;
* с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений, по результатам которого с победителем также заключается договор аренды земельных участков;
* по продаже земельных участков в частную собственность.

Порядок заключения договоров аренды земельных участков по результатам аукционов отражает двойственность данного способа, в котором сочетаются гражданско-правовые и административные механизмы. В соответствии с п. 73 Положения местный исполком в течение 10 дней после утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона принимает решение о предоставлении земельного участка, а после выполнения победителем необходимых действий заключает с ним договор аренды земельного участка. В данном случае налицо "двойная перестраховка", поскольку право заключать договоры аренды земельных участков в качестве арендодателя предоставлено исполкомам законом (ст. 44 Кодекса о земле). Договор аренды земельного участка, заключаемый при его предоставлении, в том числе по результатам аукциона, подготавливается местным исполнительным комитетом, принявшим решение о предоставлении этого участка, в соответствии с типовой формой, утверждаемой правительством.

Такой же двойственностью характеризуется порядок рассмотрения споров, возникающих в ходе аукционов, что можно объяснить отсутствием единого порядка проведения этих аукционов. Так, споры при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков разрешает комиссия по организации и проведению аукциона или уполномоченная организация (Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.02.2007 № 227). Споры при проведении аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений разрешаются комиссией, однако участник аукциона вправе обратиться за защитой своих прав в суд в указанных случаях (п. 28 Положения о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.12.2006 № 1736, с изменениями и дополнениями).

Аналогичный механизм применяется при прекращении прав на землю. Это наиболее наглядно можно показать на примере споров, связанных с прекращением прав на землю при неиспользовании земельных участков в течение определенных сроков (п. 8 Указа № 667). В этом случае местный исполком самостоятельно принимает решение о прекращении права пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, которое может быть обжаловано заинтересованным лицом в установленном порядке. При необходимости прекращения права частной собственности на земельный участок исполком подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на землю, выступая стороной по делу.

При аренде земельных участков исполком принимает решение о расторжении договора аренды. Если право расторжения договора в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, спор будет вытекать из него.

К земельным спорам в теории относят имущественные споры, связанные с земельными отношениями. Речь идет о тех, решение которых определяется содержанием земельных отношений. К ним можно отнести:

* споры о возмещении правомерных убытков в случаях, предусмотренных ст. 133 Кодекса о земле;
* споры о выплате компенсации или выкупа при прекращении права собственности на землю;
* споры о возмещении вреда, причиненного ненадлежащим использованием земельных участков;
* споры, связанные с экономической оценкой земельных участков, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь" (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2008) и др.

Для земельных споров законодательство установило судебный и административный порядок рассмотрения, причем судебный порядок имеет приоритет. Практически все земельные споры могут по решению заинтересованной стороны рассматриваться в судебном порядке, кроме споров с исключительной административной подведомственностью (ст. 149 Кодекса о земле).

Общие правила судебной защиты земельных прав основаны на ст. 10 ГК, в соответствии с которой защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, хозяйственный суд, третейский суд в соответствии с подведомственностью, установленной процессуальным законодательством, а в предусмотренных законодательством случаях в соответствии с договором.

Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законодательством. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суд.

Эта норма не в полной мере применима к тем земельным правам, которые формально не подпадают под категорию "гражданские права", поскольку не закреплены в гражданском законодательстве. Последнее относится к таким правам, как временное землепользование и временное занятие земельных участков, о которых шла речь выше.

Разграничение судебного и административного порядка рассмотрения земельных споров закреплено в ст. 148 Кодекса о земле, в соответствии с которой земельные споры, кроме споров, связанных с правом собственности на землю, разрешаются исполнительными и распорядительными органами или судом в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Административный порядок выступает в основном как альтернативный, то есть применяется по желанию заинтересованного лица. Суд не вправе отказывать в приеме заявлений и жалоб по делам, для которых существует альтернативный порядок, при отсутствии решения исполкома по спорному вопросу, а также мотивам целесообразности. Единственный случай обязательного рассмотрения земельных споров только в административных органах установлен ст. 149 Кодекса о земле, согласно которой споры землевладельцев и землепользователей одной области по поводу владения и пользования землей на территории другой области рассматриваются областным исполкомом по месту нахождения спорного земельного участка.

Административный порядок может применяться только для определенных категорий споров, указанных в земельном законодательстве. Из содержания гл. 33 Кодекса о земле видно, что административный порядок установлен для споров между землевладельцами и землепользователями по вопросам владения и пользования землей. Необходимо пояснить, что в данном случае речь идет о спорах между юридическими и физическими лицами, которые не являются собственниками земельных участков, непосредственно по поводу земельных участков. По своей родовой принадлежности такие споры можно отнести к спорам о природопользовании. Следует учитывать, что споры между землевладельцами и землепользователями по вопросам владения и пользования землей, поскольку вытекают из их правомочий (прав) по отношению к самому земельному участку, можно относить к спорам о праве, с оговоркой, что административная процедура не разграничивает процессуальные особенности споров.

В то же время указанное выше разграничение судебной и административной подведомственности споров по поводу владения и пользования землей является недостаточно точным, поскольку и среди таких споров имеются случаи, для которых установлен исключительный судебный порядок. К ним, в частности, относятся споры между гражданами, имеющими строения в общей собственности, о порядке владения земельным участком (ст. 157 Кодекса о земле). Исключение из этой нормы юридических лиц и индивидуальных предпринимателей выглядит нелогичным, однако обращение в суд и в этом случае возможно в силу альтернативного порядка рассмотрения земельных споров.

Анализ законодательства позволяет сделать вывод, что несобственники земельных участков могут обратиться за разрешением земельных споров в исполнительные и распорядительные органы, кроме тех случаев, когда такие споры отнесены исключительно к судебной подведомственности. Кроме названных в ст. 157 Кодекса о земле это могут быть:

* споры о наследовании земельного участка для ведения крестьянского хозяйства (ст. 82 Кодекса о земле);
* споры об установлении и прекращении земельных сервитутов (ст. 14 Кодекса о земле);
* споры, вытекающие из договора аренды земли, с учетом общих правил заключения, изменения и расторжения договоров, установленных ГК.

Рассмотрение споров в административном порядке является функцией государственного управления. Поэтому они рассматриваются соответствующими исполнительными и распорядительными органами (областными, районными, городскими, сельскими и поселковыми). Их компетенция по рассмотрению споров определяется местоположением спорного участка.

Административное рассмотрение земельных споров нельзя считать досудебной стадией, поскольку судебный и административный способы являются самостоятельными полноценными вариантами разрешения земельных споров. Если заинтересованное лицо не удовлетворено решением исполкома, оно может обратиться в суд с жалобой на это решение в установленном порядке. В данном случае возникнет спор, но не по поводу права на землю, а по жалобе на соответствующее решение органа, которая будет рассматриваться в порядке, установленном для дел из административных правонарушений.

Порядок обжалования административных решений по земельным спорам, касающимся владения и пользования землей, между землевладельцами и землепользователями не способствует скорейшему разрешению этих споров. Так, ст. 155 Кодекса о земле, устанавливая права сторон, участвующих в земельном споре, называет также право обжаловать решение по земельному спору в вышестоящий орган. После рассмотрения жалобы в вышестоящем исполкоме оно может быть обжаловано в суд в соответствии с правилами, установленными Хозяйственным процессуальным кодексом Республики Беларусь и Гражданским процессуальным кодексом Республики Беларусь для дел, возникающих из административно-правовых отношений.

Такой порядок сдерживает процесс разрешения подобных споров, а с учетом имущественного характера земельных отношений и отнесения большинства прав на землю к гражданским имущественным правам противоречит ст. 10 ГК о том, что административное решение может быть обжаловано в суд.

Вторая большая группа земельных споров, которая может рассматриваться в административном порядке, - это споры между заинтересованными лицами и государственными органами по поводу возникновения и прекращения прав на землю, установления ограничений и другим вопросам. Порядок обжалования таких решений закреплен в нормативных правовых актах, которые регулируют порядок возникновения и прекращения прав на землю и осуществления других полномочий государственных органов по поводу земли. Административный порядок разрешения споров в данном случае соответствует административному способу распределения земельных участков.

Самым распространенным видом споров можно считать споры, связанные с предоставлением и изъятием земельных участ­ков. Здесь произошли существенные изменения. Новое земельное законодательство установило единообразный порядок предоставления и изъятия земельных участков для всех прав на землю, которому соответствует такой же единообразный порядок обжалования решений, связанных с предоставлением и изъятием земельных участков. Он установлен Положением и Кодексом о земле.

В соответствии с п. 15 Положения решение об отказе в предоставлении земельных участков может быть обжаловано в вышестоящий исполком и (или) в суд. Этот отказ оформляется уже на стадии предварительного согласования места размещения земельного участка, если такая стадия обязательна. Должны указываться и основания отказа, соответствующие законодательству.

Следует подчеркнуть, что если для лица, заинтересованного в получении земельного участка, обжалование отказа в предоставлении участка возможно на начальной стадии этого процесса (местный исполком в течение 3 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает его и при принятии решения об отказе в течение 3 рабочих дней сообщает заявителю). Лицо, у которого изымается земельный участок, с точки зрения защиты своих прав находится в более невыгодном положении. Оно может обжаловать решение об изъятии и предоставлении земельного участка только после его принятия.

Общая норма об обжаловании решения об изъятии земельного участка в суд содержится в ст. 42 Кодекса о земле. В соответствии с ней при несогласии землевладельцев, землепользователя и собственника с решением об изъятии у него земельного участка оно может быть обжаловано в суд. Такое обжалование приостанавливает его исполнение.

В соответствии с Положением решение об изъятии и предоставлении земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение 5 рабочих со дня получения материалов об изъятии и предоставлениии земельного участка от землеустроительной и геодезической службы. Копию этого решения исполком в течение 3 рабочих дней передает заинтересованному лицу и лицу, из земель которого изымается земельный участок.

Порядок и сроки принятия такого решения, содержание решения (сведения, которые должны в нем указываться) определены единообразно для всех случаев предоставления земельных участков. Однако объективно достаточно длительный срок процедуры предоставления земельного участка ограничивает возможности по оспариванию таких действий лицом, у которого участок изымается. Несогласие этого лица на изъятие участ­ка не влияет на процедуру предоставления земельного участка. Отказ землепользователя в согласовании места размещения земельного участка и изъятии у него этого участка не приостанавливает предварительного согласования, а также разработку проекта отвода земельного участка (п. 20 Положения).

Статья 42 Кодекса о земле среди лиц, которые могут обжаловать в суд решение об изъятии земельных участков, называет частных собственников, что является спорным вопросом. Коллизионность этой нормы вытекает из того, что для прекращения права собственности существует особый порядок, установленный гражданским законодательством. Однако земельное и гражданское законодательство в этой части содержит некоторые пробелы.

Это связано с тем, что изъятие участков в процессе перераспределения земель включает в себя изъятие для предоставления другим лицам и изъятие для государственных нужд как частный случай перераспределения участков. Такой вывод можно сделать из норм Положения, который разграничивает эти два случая изъятия, устанавливая общее требование о предоставлении земельного участка после его изъятия у прежнего землепользователя, землевладельца, собственника или арендатора, неднократно указывая при этом "в том числе для государственных нужд". Наиболее последовательно это разграничение отражается при принятии решений о предоставлении участков. Пункт 31 Положения требует в решении об изъятии и предоставлении земельного участка, если он изымается для государственных нужд, указать, что он изымается для государственных нужд, и основания изъятия.

Но если изъятие для государственных нужд у собственника происходит всегда в судебном порядке при несогласии последнего, то относительно изъятия у других лиц такого правила не закреплено. В соответствии со ст. 53 Кодекса о земле принудительное изъятие земельного участка, находящегося в собственности граждан, юридических лиц, для государственных нужд осуществляется в судебном порядке. Эта норма сформулирована излишне категорично. Положение закрепило более гибкий механизм изъятия таких участков. При необходимости использования земельного участка для государственных нужд право частной собственности может быть прекращено по решению местного исполкома при наличии письменного согласия собственника земельного участка на его изъятие для государственных нужд, а при отсутствии такого согласия - по решению суда.

Относительно изъятия для предоставления другим юридическим и физическим лицам законодательство никаких указаний не содержит, поскольку до недавнего времени любое изъятие в целях перераспределения земель отождествлялось с изъятием для государственных и общественных нужд. В настоящее время Положение употребляет только термин "изъятие для государственных нужд", хотя в Кодексе о земле содержится и указание на общественные нужды.

Если обратиться к гражданскому законодательству, в котором перечислены основания принудительного прекращения права собственности на имущество, то общая норма ГК (ст. 236) предусматривает принудительное изъятие у собственника имущест­ва по основаниям, предусмотренным законом, а также согласно постановлению суда, в том числе при отчуждении имущества в связи с изъятием земельного участка (п. 3 ч. 2 ст. 236 ГК). Однако ст. 240 ГК, которая закрепляет порядок такого отчуждения, связывает его также лишь с изъятием земельного участ­ка для государственных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли. Таким образом, ГК не предусматривает изъятие участка у собственника в пользу других лиц. На этот случай имеется только отсылочная норма ст. 271 ГК, согласно которой земельный участок может быть изъят у собственника в случаях и порядке, предусмотренном земельным законодательством. В данном случае налицо неупорядоченность законодательства, которая может породить спорные ситуации.

Споры, связанные с предоставлением и изъятием земельных участков, могут возникнуть на всех стадиях этого процесса, включая:

* предварительное согласование места размещения участка;
* разработку проекта отвода и вынесение решения;
* установление границ земельного участка на местности и государственную регистрацию создания земельного участка и возникновения права на него.

В том числе при этом могут возникать споры между землеустроительными организациями (находящимися в подчинении Государственного комитета по имуществу, проектно-изыскательского коммунального унитарного предприятия "Земпроект"), которые обеспечивают подготовку необходимой землеустроительной документации и участка, и заинтересованными лицами, которые обратились в исполком за предоставлением земельного участка.

Отношения между землеустроительными организациями и будущими землевладельцами, землепользователями и собственниками имеют договорный характер. Так, на основании договора подряда между землеустроительной организацией и заинтересованным лицом осуществляются следующие действия, связанные с предоставлением земельного участка:

* подготовка земельно-кадастровой документации, необходимой для работы комиссии по выбору места размещения земельного участка;
* разработка проекта отвода земельного участка;
* установление границ земельного участка на местности;
* оказание услуг по обращению за государственной регистрацией в отношение земельного участка.

Из названных действий только за государственной регистрацией в отношении земельного участка заинтересованное лицо вправе обратиться самостоятельно (п. 25 Положения), в этом случае соответствующий пункт не включается в договор.

В остальных случаях договор подряда должен заключаться в обязательном порядке. В противном случае соответствующие действия по изъятию и предоставлению земельного участка не производятся. Договор заключается на основании поручения исполнительного комитета о подготовке материалов предварительного согласования, к которому прилагается заявление заинтересованного лица и необходимые документы или разрешения исполкома на разработку проекта отвода земельного участка, если предварительное согласование не проводиться.

Из работ (услуг), которые осуществляют землеустроительные организации по договору подряда, непосредственно земельного участка касается установление границ. В соответствии с п. 39 Положения, если при ознакомлении заинтересованных сторон с установленными границами они отказались подписывать соответствующий акт, местный исполком принимает решение о разрешении возникшего земельного спора.

Таким образом, даже неполное освещение заявленной проблемы показывает, что при разрешении земельных споров имеет место сложное сочетание судебных и административных процедур. И хотя законодательство очевидно стремится сделать судебный порядок преобладающим, присутствует некоторая непоследовательность в реализации данного намерения.

**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. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 07.08.2008, № 187, рег. № 2/1522 от 30.07.2008). ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА «ЮСИАС» - 2009г.
3. Закон Республики Беларусь «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», от 18 февраля 1991г. N 611-XII. (Ведомости Верховного Совета Белорусской ССР, 1991 г., № 12, ст.125). ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА «ЮСИАС» - 2009г.
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.