ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДОВ И ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

К землям городов относятся все земли в пределах городской черты. Земли населенных пунктов, граничащие с землями городов, могут быть в соответствии с законодательством Республики Беларусь переданы в состав земель городов. Земельные участки, предоставленные в установленном порядке городским (городов областного подчинения и города Минска) исполнительным и распорядительным органом для жилищного строительства и не граничащие с землями городов, после застройки включаются в земли тех населенных пунктов, с землями которых граничат эти земельные участки.

В случае если земельный участок, отведенный городскому (городов областного подчинения и города Минска) исполнительному и распорядительному органу, не граничит с землями населенного пункта, после застройки этого земельного участка в установленном порядке образуется новый населенный пункт (ст.105 Кодекса о земле).

Городская черта - внешняя граница города, отделяющая земли города от других категорий земель.

Действующий Кодекс о земле (ст.106) гласит, что городская (поселковая) черта устанавливается и изменяется в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Установление черты нового города, изменение городской черты связано с включением в городские земли новых территорий. Поскольку на них могут размещаться сельскохозяйственные предприятия, землевладения граждан, законодательно установлено, что включение земельных участков в черту города или поселка не влечет прекращения права пользования, права пожизненного наследуемого владения этими земельными участками и права частной собственности на них и не является основанием для изменения их размеров. Изъятие земельных участков, включенных в городскую и поселковую черту, у землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков производится в порядке, установленном статьями 39-41 Кодекса о земле. Как правило, режим таких земель существенно меняется. Это может касаться размеров землевладений и землепользовании, порядка застройки земель, видов пользования ими и порядка их осуществления и др. Кроме того, на землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков в городах возложен ряд дополнительных обязанностей: проводить необходимые работы по благоустройству и озеленению земельных участков, сохранению и содержанию зеленых насаждений в соответствии с правилами, поддержание закрепленной за ними территории в должном санитарном и противопожарном состоянии.

В состав земель городов входят:

* земли городской застройки;
* земли общего пользования;
* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли, занятые городскими лесами;
* земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

Земли городов находятся в ведении городских Советов и их исполнительных и распорядительных органов. Их использование осуществляется на основании генеральных планов городов и планов землеустройства территории этих городов.

Земли городской застройки состоят из земель, застроенных и подлежащих застройке жилыми, культурно-бытовыми, промышленными, административными и иными строениями и сооружениями.

Данные земли (раньше их именовали селитебными) составляют важнейшую часть городских земель. Использование всех других земель (общего использования, земель, занятых городскими лесами, сельскохозяйственного использования и других угодий) определяется нуждами градостроительства и обслуживания потребностей города. Земли городской застройки подразделяются на:

1) застроенные участки, состоящие из земель под самими строениями и сооружениями;

2) незастроенные земли, включая земельные участки под разрушенными строениями.

Эти земли выделяются предприятиям, учреждениям и организациям для строительства и эксплуатации промышленных, жилых, культурно-бытовых и других строений и сооружений, а также гражданам для индивидуального жилищного строительства. Земельные участки в городах предоставляются в пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду, а также передаются в частную собственность граждан, юридических лиц Республики Беларусь в порядке, установленном Кодексом о земле.

Поскольку капитальное строительство в городах осуществляется на условиях предоставления земли в постоянное пользование, пожизненное наследуемое владение или собственность, то временно незастроенные земельные участки могут быть переданы в аренду или временное пользование.

Обязательным для планирования архитектурной и градостроительной деятельности является градостроительный проект.

Градостроительный проект - это система взаимоувязанных документов, разработанных в соответствии с нормативной документацией и на основе данных Государственного кадастра территорий. Он служит обязательной основой для планирования архитектурной и градостроительной деятельности.

Основные типы градостроительных проектов:

* схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь и ее административно-территориальных образований;
* генеральные планы территорий сельских Советов;
* генеральные планы городов и других поселений;
* проекты детальной планировки.

Градостроительный проект является юридическим документом, определяющим качество среды обитания, характер застройки и уровень благоустройства территории, сохранность историко-культурного наследия и природного окружения. Внесение изменений в утвержденный градостроительный проект допускается только по согласованию с его разработчиком и утвердившим проект органом.

Состав, порядок разработки и согласования градостроительного проекта устанавливаются республиканским органом государственного управления архитектурной и градостроительной деятельностью. Порядок его утверждения и проведения государственной экспертизы определяется Советом Министров Республики Беларусь (ст.13 Закона “Об основах архитектурной и градостроительной деятельности”).

Объектами земельных отношений в городах являются земельные участки (их части), в том числе и земельные сервитуты. Размеры земельных участков, предоставляемых для застройки, и условия пользования ими определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке государственными нормами и градостроительной документацией, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь (ст. ПО Кодекса о земле). Приступать к использованию этих земель под застройку до получения разрешения органов архитектуры и градостроительства запрещается.

Субъектами права пользования земельными участками, предоставленными для промышленного строительства, могут быть юридические лица, в том числе и государственные промышленные предприятия, предприятия других форм собственности. Земельные участки под застройку в городах могут предоставляться совместным предприятиям, международным и другим организациям.

Особо следует выделить временное право пользования землями городской застройки арендаторов строений, сдаваемых по договорам долгосрочной и краткосрочной аренды. Такими землепользователями являются предприятия и фирмы, арендующие строения или их части как у промышленных предприятий, других организаций, так и у местных исполнительных и распорядительных органов.

При заключении договора аренды может быть оговорено право пользования частью участка, право на застройку такого участка и другие права.

Участки городской застройки могут сдаваться в аренду для временного использования под склады, стоянки автотранспорта, киоски, павильоны и другие торговые объекты. После окончания договора эти участки должны быть возвращены в первоначальном состоянии, а временно возведенные строения и сооружения снесены (перенесены).

Назначение земель городской застройки - строительство и дальнейшая эксплуатация построенных строений и сооружений. В юридической литературе неоднократно подчеркивалась служебная роль участка городской застройки по отношению к тому строению, которое на участке возведено. При переходе права собственности на строение или сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью).

Приобретение кем-либо права собственности (или иного права) на строение или сооружение от других лиц (гражданско-правовые сделки, решения органов государственного управления о приватизации) выступает в качестве основания возникновения соответствующих правомочий на земельный участок, поскольку с переходом права собственности (иных прав) на строения или сооружения к субъектам, приобретающим это право, как бы автоматически переходит и право пользования земельным участком, обслуживающим данное строение1.

Указанное правило распространяется на застроенные земли городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов.

Земли общего пользования предназначены для размещения необходимых городу сооружений и устройств, мест массового отдыха населения и иных общедоступных сооружений (например, городского пляжа).

Эти земли состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, проезды, дороги, набережные и т.д.), для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения города (парки, лесопарки, бульвары, скверы и т.д.), кладбищ и других земельных участков, предназначенных для коммунально-бытовых нужд (например, полигоны для захоронения неутилизированных промышленных отходов, полигоны бытовых отходов и иные земли).

Такие земли, как правило, не предоставлены во владение или пользование отдельных лиц, а находятся в общем свободном пользовании горожан. Часть их может предоставляться специализированным предприятиям, которые несут соответствующие права и обязанности пользователей земли. На землях общего пользования разрешается возведение капитальных строений и сооружений в соответствии с целевым назначением этих земель, а также временных строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и т.п.) без ущерба для целевого назначения таких земель.

К землям общего пользования в городах относятся и рынки. В настоящее время они самостоятельно решают вопросы содержания земельной территории, сдают в аренду торговые помещения, взимают плату и пр.

К землям сельскохозяйственного назначения в городах относятся земли, предоставленные колхозам, совхозам, другим юридическим лицам для ведения товарного сельского хозяйства, а также гражданам для огородничества, выпаса скота и сенокошения.

Размещение на землях, закрепленных за сельскохозяйственными предприятиями, жилых, культурно-бытовых, производственных построек и сооружений производится по согласованию с городскими исполнительными и распорядительными органами.

Помимо земель сельскохозяйственного назначения, к этой категории земельных угодий относят торфяные болота, месторождения общераспространенных полезных ископаемых (песка, гальки, булыжника, мела, др.), а также городские водоемы. Разработка полезных ископаемых, расположенных на городских землях, регулируется Кодексом о недрах, другими законодательными актами, постановлениями органов местного управления и самоуправления.

Городские водоемы (реки, озера, бассейны) могут использоваться как пути сообщения, источники водоснабжения, места массового отдыха, могут быть переданы в пользование отдельных организаций (для спортивных, рыбохозяйственных и иных целей).

В составе городских земель могут находиться лесные массивы, отнесенные к городским лесам. Земли, занятые городскими лесами, улучшают состояние окружающей среды, способствуют организации отдыха, удовлетворяют культурно-эстетические потребности населения, защищают территорию от водной и ветровой эрозии (ст.114 Кодекса о земле). Правовой режим городских лесов установлен лесным законодательством. Порядок пользования землями, занятыми лесами, как и другими зонами отдыха, устанавливается городскими советами депутатов и их исполнительными и распорядительными органами.

К землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения в городах относятся земли, предоставленные юридическим и физическим лицам для осуществления возложенных на них задач.

Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке государственными нормами или градостроительной документацией.

Размещение на этих землях строений и сооружений, а также проведение работ по благоустройству осуществляются по согласованию с городским (городов областного подчинения и города Минска), районным исполнительным и распорядительным органом.

Режим и структура городских земель распространяется на земли поселков городского типа. Земли поселков городского типа находятся в ведении поселковых исполнительных и распорядительных органов.

К категории поселков городского типа относятся:

* городские поселки - населенные пункты с численностью населения свыше 2 тысяч человек, имеющие промышленные и коммунальные предприятия, социально-культурные учреждения, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
* рабочие поселки - населенные пункты с численностью населения не менее 500 человек, расположенные при промышленных предприятиях, электростанциях, стройках, железнодорожных станциях и других объектах;
* курортные поселки - населенные пункты с численностью населения не менее 2 тысяч человек, на территории которых расположены санатории, дома отдыха, пансионаты, другие оздоровительные учреждения, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, культурно-просветительные учреждения.

К землям поселков городского типа относятся все земли в пределах поселковой черты.

На земли поселков городского типа распространяются все положения ст.105-115 Кодекса о земле Республики Беларусь, регулирующие правовой режим земель городов.

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ сельского населенного пункта. Границы земель сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются районными исполнительными и распорядительными органами в случаях:

* отсутствия границы населенного пункта;
* изменения генерального плана населенного пункта;
* предоставления дополнительной земельной площади для нужд населенного пункта.

Земли сельских населенных пунктов имеют важное социально-экономическое значение. Ряд из них выступает производственными центрами и центрами социальной инфраструктуры колхозов, всевозможных агрофирм и других сельскохозяйственных предприятий. В селах проживает около 30% всех белорусских семей, около 70% остались в столице, больших и малых городах.

Земли сельских населенных пунктов в пределах их границ предоставляются в собственность, во владение, пользование или аренду по решению сельского исполнительного и распорядительного органа.

Земельные участки в пределах сельских населенных пунктов используются под застройку жилыми, культурно-бытовыми, производственными и иными зданиями и сооружениями, а также для ведения личных, подсобных хозяйств, огородничества и других целей в соответствии с градостроительной документацией.

Основная часть земель сельских населенных пунктов ранее была закреплена за колхозами, совхозами и другими сельскохозяйственными предприятиями, которые осуществляли право владения и пользования ими. В настоящее время земли сельских населенных пунктов предоставляются различным юридическим лицам и гражданам, а не обязательно колхозам и совхозам. Право распоряжения этими землями предоставлено сельским исполнительным и распорядительным органам.

Правовой режим земель сельских населенных пунктов отличает следующее.

Земли сельских населенных пунктов тесно связаны с ведением на них в тех или иных формах сельскохозяйственного производства.

Значительная часть этих земель предоставляется гражданам для застройки и ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства и животноводства.

Для обеспечения условий компактной планировки и застройки земельные участки для граждан выделяются как при доме, так и за пределами жилой зоны населенного пункта (например, в поле севооборота колхоза, другого сельскохозяйственного предприятия).

Изъятие земель сельских населенных пунктов для государственных нужд производится с обязательным возмещением собственникам, владельцам, пользователям земли убытков в полном объеме.

На протяжении длительного периода все сельские населенные пункты подразделялись на перспективные и неперспективные. Первые подлежали укрупнению и дальнейшему развитию (строились школы, амбулаторные пункты, предприятия бытового обслуживания), вторым была уготована иная участь: постепенное вымирание и ликвидация, а их жители должны были переселяться в крупные села. Такое разграничение (на перспективные и неперспективные) производилось на основе схем районной планировки.

Правовой режим земель перспективных населенных пунктов постепенно приближался к правовому режиму земель городов и поселков городского типа, земли неперспективных пунктов оставались в составе земель сельскохозяйственного назначения. Деление населенных пунктов на перспективные и неперспективные сыграло для села отрицательную роль. Значительная часть трудоспособного населения сел вместо переселения в “перспективные” покидала сельскую местность, трудоустраиваясь в городах. Это привело к значительному оттоку сельских жителей в крупные города, ухудшило условия ведения сельскохозяйственного производства, оказало негативное влияние на использование земель. При изъятии земель в связи с выселением с хуторов и других неперспективных сельских населенных пунктов гражданам возмещались далеко не все убытки, поскольку на такие случаи не был распространен порядок возмещения затрат в связи с изъятием земель для государственных и общественных нужд. Землепользование граждан, проживавших в неперспективных сельских населенных пунктах, было неустойчивым.

Колхозы и совхозы осуществляли управление землями таких населенных пунктов, однако в переустройстве сел они не принимали участия. Нормирование размеров приусадебных участков было поставлено в прямую зависимость от членства в колхозе. Утрата членских отношений с колхозами влекла и утрату права землепользования.

Согласно действующему земельному законодательству все земли, находящиеся в пределах сельских населенных пунктов, переданы в непосредственное ведение сельских исполнительных и распорядительных органов, которые осуществляют контроль за использованием земель, предоставляют земельные участки из состава земель сельского населенного пункта, занимаются благоустройством земель, разрешают споры землевладельцев и землепользователей, выполняют другие важные функции.

Законодательно установлены определенные требования к застройке и использованию земель сельских населенных пунктов. Так, для строительства объектов и расширения территории сельских населенных пунктов используются земли, непригодные для сельского хозяйства, либо сельскохозяйственные угодья худшего качества. Развитие сельских населенных пунктов осуществляется за счет уплотнения существующей застройки и использования свободных земель в пределах границ сельского населенного пункта. При планировании застройки сельских населенных пунктов важное значение имеет размещение жилой и производственной зон. При размещении производственных зданий и сооружений должны учитываться экологические требования, а также интересы сельского населения.

Пригородной называют местность, которая окружает территорию города. В зависимости от величины города устанавливается размер земельной территории его пригорода. В пригородную зону выделяются земли за пределами городской черты, служащие резервом для расширения территории города, местом размещения и строительства необходимых сооружений, связанных с благоустройством и функционированием городского хозяйства. В составе пригородной зоны - земли, занятые лесами, лесопарками, другими земельными насаждениями, выполняющими защитные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции, и являющиеся местом отдыха населения.

Правовой режим земель пригородной зоны достаточно сложен. Использование земель пригородной зоны носит многоцелевой характер. Кроме того, пригородная зона как продолжение города за пределами его границ подчиняется общим правилам пользования городскими землями. Город расширяет свои границы за счет пригородной зоны.

В пределах пригородной зоны размещаются:

* леса и лесопарки, загородные парки и пляжи, заповедники, плодовые сады и различные виды зеленых насаждений; дома и базы отдыха, туристические и спортивные базы, мотели, кемпинги и иные учреждения, предназначенные для обслуживания и отдыха населения;
* рабочие, курортные поселки, сельские населенные пункты;
* сельскохозяйственные предприятия;
* транспортные сооружения и устройства, предназначенные для сообщения пригородной зоны с городом и отдельных ее районов между собой и с внешней сетью железнодорожных, водных и воздушных путей, а также городские аэропорты;
* сооружения городского водопровода с водоохранными зонами, зонами канализации и санитарной очистки, а также прочие сооружения, которые предназначены для удовлетворения нужд городского населения, но по тем или иным причинам не могут быть размещены в пределах города.

Пригородная зона включает в себя разнообразные земли земельного фонда: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного и водного фонда, промышленности, транспорта, запаса, рекреационного назначения.

Зеленой зоной называется часть пригородной зоны, занятая лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции. Эти земли являются местом отдыха населения города и пригородной зоны. Их использование осуществляется на основании проектов планировки этих зон.

Земли зеленых зон подлежат особой охране. На них не допускается возведение строений и сооружений, не совместимых с защитными, санитарно-гигиеническими, оздоровительными функциями и целями организации отдыха населения.

Лесное хозяйство на землях зеленых зон ведется государственными органами лесного хозяйства по согласованию с городскими и районными исполнительными и распорядительными органами.

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.