ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КРЕСТЬЯНСКОГО ХОЗЯЙСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Крестьянское (фермерское) хозяйство - одна из организационно-правовых форм ведения сельского хозяйства. Оно рассматривается и как одна из форм сельскохозяйственного предпринимательства. Крестьянское (фермерское) хозяйство является субъектом аграрных, гражданских, земельных, финансовых и других правоотношений. Правовое регулирование организации и деятельности таких хозяйств осуществляется Законом Республики Беларусь “О крестьянском (фермерском) хозяйстве” от 18 февраля 1991 г., Копексом о земле (гл.15) и рядом иных законов и подзаконных актов.

В ст.78 и 80 Кодекса о земле названы две категории граждан, которые могут получить землю для ведения крестьянского хозяйства. Первая - это члены колхозов и других кооперативов, работники сельскохозяйственных предприятий (кроме сельскохозяйственных предприятий, на землях которых проводятся долголетние опыты), пожелавшие выйти из их состава (уволиться) и вести крестьянское (фермерское) хозяйство. Вторая - это лица, не связанные с сельским хозяйством.

Членам колхозов и других сельскохозяйственных кооперативов, работникам сельскохозяйственных предприятий (кроме сельскохозяйственных предприятий, на землях которых проводятся долголетние опыты), пожелавшим выйти из их состава (уволиться) и вести крестьянское (фермерское) хозяйство, по решению районного исполнительного и распорядительного органа с учетом необходимости создания равных условий хозяйствования предоставляются земельные участки, изымаемые из земель указанных предприятий.

В случаях, когда предоставленный земельный участок имеет меньший размер, чем установлено законодательством (то есть менее 100 гектаров сельскохозяйственных земель), по желанию главы крестьянского (фермерского) хозяйства районным исполнительным и распорядительным органом ему предоставляется дополнительный земельный участок из земель запаса или специального фонда земельного запаса.

Кадастровая оценка выделяемого земельного участка должна быть, как правило, на уровне средней по хозяйству. При предоставлении земельных участков с оценкой ниже средней кадастровой по хозяйству такому хозяйству устанавливаются налоговые и другие льготы.

Дееспособным гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, основанное преимущественно на личном труде и труде членов их семей, предоставляются по их желанию в пожизненное наследуемое владение или в аренду земельные участки с учетом местных условий и особенностей, специализации и возможностей обработки предоставленных земель. Законодательством Республики Беларусь могут быть предусмотрены отдельные случаи и условия предоставления земельных участков только в аренду.

Для производственных целей граждане, ведущие крестьянское хозяйство, могут дополнительно арендовать земельные участки. Порядок и условия предоставления земель для ведения крестьянского хозяйства определяются законодательством Республики Беларусь.

Некоторые категории граждан имеют преимущественное право на получение земельного участка для ведения крестьянского хозяйства. Такими преимуществами пользуются граждане, проживающие в данной местности, обладающие специальными знаниями и необходимой квалификацией.

Иностранным гражданам и лицам без гражданства, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки передаются в аренду. Конкретные размеры земельных участков граждан, ведущих крестьянское хозяйство, в пределах норм, установленных действующим законодательством, определяют районные исполнительные и распорядительные органы с учетом региональных особенностей, специализации и возможностей обработки предоставленных земель преимущественно личным трудом членов крестьянского хозяйства.

Земельные участки граждан, ведущих крестьянское хозяйство, разделу не подлежат. В этом состоит преимущественная особенность правового режима земель крестьянского (фермерского) хозяйства.

Предоставление земельных участков гражданам, не связанным с работой в сельскохозяйственных предприятиях, для ведения крестьянского хозяйства производится на основании их заявлений по представлению сельского (поселкового) исполнительного и распорядительного органа решением районного исполнительного и распорядительного органа. Эти участки выделяются гражданам, как правило, единым земельным массивом с расположенными на нем водными источниками и лесными угодьями. Таким категориям граждан земельные участки для ведения крестьянского хозяйства предоставляются из земель запаса. При отсутствии или недостатке таких земель создается специальный фонд земельного запаса за счет земель, право пользования и право владения которыми прекращено в соответствии со ст.49 Кодекса о земле.

Гражданин, независимо от места постоянного проживания, проявивший 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 заявлении указываются:

* форма использования земли - предоставление испрашиваемого участка в пожизненное наследуемое владение или аренду;
* цель использования земельного участка;
* размер и местоположение земельного участка;
* площадь всех земельных участков, уже находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде.

К заявлению гражданин должен приложить программу ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Отвод земельного участка физическому лицу для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется без оформления материалов предварительного согласования места его размещения.

Главой крестьянского хозяйства является один из его дееспособных членов, который представительствует в государственных и иных структурах.

Крестьянское хозяйство рассматривается в качестве одной из форм сельскохозяйственного предпринимательства и его отличает следующее. Оно представляет собой сумму трех компонентов: имущественный комплекс, земельный участок и коллектив граждан, объединившихся для сельскохозяйственной и иной деятельности. Закон наделяет крестьянское хозяйство правами и обязанностями, которые ему необходимы для осуществления предпринимательской деятельности.

Крестьянское хозяйство может заниматься всеми видами деятельности, не запрещенными законодательством. Оно вправе заключать договоры, приобретать имущество в собственность, продавать сельскохозяйственную продукцию физическим и юридическим лицам, быть субъектом многочисленных имущественных, финансовых и иных отношений.

Имущество крестьянского хозяйства находится у его членов на праве совместной собственности, если законодательством или договором между ними не установлено иное.

В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь, созданные хозяйством унитарные предприятия и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, находятся в общей собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними (ст.260 ГК).

Особенности правового режима земель крестьянских (фермерских) хозяйств состоят также в следующем.

Во-первых, такие земли должны использоваться строго по целевому назначению.

Во-вторых, не допускается гражданский оборот земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств. Такие участки наследуются в порядке, установленном земельным законодательством.

В-третьих, земли крестьянских (фермерских) хозяйств не подлежат приватизации и передаче в частную собственность.

Права и обязанности крестьянского хозяйства по использованию земли названы в ст.64 и 65 Кодекса о земле. При продаже имущества крестьянского хозяйства и передаче земельного участка другому гражданину, предприятию или организации по решению местного исполнительного и распорядительного органа землевладелец имеет право на получение от него полной компенсации всех затрат под урожай, а также на улучшение качества земли в соответствии с повышением кадастровой оценки за время владения земельным участком. Порядок и условия возмещения убытков определяются Советом Министров Республики Беларусь.

При отказе главы крестьянского (фермерского) хозяйства возглавлять это хозяйство и быть его членом право пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленным для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в установленном законодательством порядке с согласия всех членов крестьянского (фермерского) хозяйства передается одному из членов семьи, ведущему совместно с главой крестьянское (фермерское) хозяйство, или иному трудоспособному лицу, имеющему необходимую квалификацию, опыт работы в сельском хозяйстве, а также имеющему право в соответствии с законодательством Республики Беларусь вести крестьянское (фермерское) хозяйство, с оформлением государственного акта на право пожизненного наследуемого владения землей.

В случае отказа главы крестьянского (фермерского) хозяйства вести крестьянское (фермерское) хозяйство вопрос о дальнейшем использовании земельного участка решается районным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с земельным законодательством Республики Беларусь (ст.81 Кодекса о земле).

При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным нормами гражданского законодательства (ст.255 и 257 ГК).

Земельный участок, унитарное предприятие и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. При этом доли членов крестьянского хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

Среди правовых норм, регулирующих земельные отношения, нормы, относящиеся к землям населенных пунктов, занимают особое место. В отличие от земель, используемых для сельского и лесного хозяйства, земли населенных пунктов служат своеобразным операционным базисом, местом жительства большинства населения Республики Беларусь, размещения жилых, промышленных, транспортных предприятий, учреждений культурно-бытового и другого назначения.

Предоставление и использование земель населенных пунктов осуществляется комплексно. В составе этих земель есть и земли промышленности, другого хозяйственного назначения. Однако основной целью их правового режима является не промышленное производство, а создание надлежащих условий размещения жилых зданий, школ, больниц и других обслуживающих население объектов, создание промышленного комплекса для занятия трудоспособного населения.

Немаловажное значение приобретает в населенных пунктах и использование водных, лесных ресурсов, других природных объектов и комплексов. Одной из важнейших задач, решаемых с помощью земельно-правовых норм, является рациональное использование земель населенных пунктов, грамотное размещение на территории городов и других населенных мест жилых и нежилых зданий, предприятий промышленности, транспорта, коммунального хозяйства. ”

Немаловажным фактором является требование учета экологических нормативов строительства населенных пунктов. По данным самих градостроителей, ни один из городов Республики Беларусь не построен с учетом всех экологических норм и поэтому не может претендовать на наилучшее место жительства. •

В Кодексе о земле 1999 г. (ст.101) к категории земель населенных пунктов отнесены земельные участки, предоставленные для развития сельских населенных пунктов, городов и поселков городского типа, других населенных пунктов. Земли населенных пунктов имеют свои границы, устанавливаемые в соответствии с законодательством.

В отношении земель населенных пунктов на протяжении всей истории развития их правового регулирования существовали специальные нормативные акты. Среди первых законодательных актов - Декрет ВЦИК от 20 ноября 1918 г. “Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах”. Согласно ему, отменено право частной собственности на все без исключения участки, как застроенные, так и подлежащие застройке, как принадлежащие частным лицам, промышленным предприятиям, так и ведомствам и учреждениям, находящимся в пределах всех городских поселений.

И в дореволюционной России, и в дореволюционной Белоруссии городские земли были объектом права частной собственности. Встречались не только мелкие местечки, но и крупные населенные пункты, где строительство велось целиком на частновладельческой земле. Вся застроенная земля продолжала принадлежать частному владельцу. Пользуясь защитой своего права частной собственности на землю и высокой земельной рентой, особенно возраставшей в связи с проектом какого-либо благоустройства в том или ином районе города, владельцы земельных участков практиковали ничем не сдерживаемую спекуляцию этими участками.

Принцип нерушимости, неприкосновенности частной собственности на городскую недвижимость, куда были отнесены и городские земли, тормозил все городское хозяйство, благоустройство городов и преграждал путь их планомерной перестройке.

Декрет ВЦИК от 20 ноября 1918 г. все городские земли передавал в распоряжение органов местной власти, и в дальнейшем правовое регулирование использования земель городов шло по пути установления особенностей их правового режима. В особый раздел статьи о городских землях выделены в “Общих началах землепользования и землеустройства” от 15 декабря 1928 г.

Что же касается земель, занятых сельскими поселениями, то они длительное время включались в состав земель сельскохозяйственных предприятий, главным образом колхозов и совхозов. И только в Земельном кодексе 1970 г. появляется специальный раздел, регулирующий режим как городских, так и сельских населенных пунктов, которые объединены в единую категорию - земли населенных пунктов.

Вместе с тем, по своему правовому режиму земли сельских населенных пунктов подразделялись на два вида:

* земли, находящиеся в ведении сельских Советов народных депутатов;
* земли, входящие в состав землепользования колхо зов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий.

Все населенные пункты подразделяются на две категории:

* городские поселения;
* сельские населенные пункты.

К числу городских относятся города и поселки городского типа, к числу сельских - все другие населенные пункты.

Главное место в числе населенных пунктов занимают города. При отнесении населенного пункта к городскому учитывается численность населения, его участие в общественном производстве и характер такого участия (сельское хозяйство или промышленность), перспективы развития населенного пункта.

Города, поселки городского типа и сельские населенные пункты могут выступать административно-территориальными центрами соответствующей территории. Это в первую очередь относится к городским поселениям, которые выступают как самостоятельные административно-территориальные единицы, их правовое положение имеет более развитую законодательную регламентацию.

Будучи самостоятельными административно-территориальными единицами, города имеют свой бюджет, городское хозяйство, обладают как административной, так и экономической самостоятельностью. Их правовой статус постоянно расширяется.

Кроме разделения на городские и сельские поселения, существует градостроительная классификация городов.

В соответствии с Законом Республики Беларусь “Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь” населенный пункт - компактно заселенная часть территории Республики Беларусь, место постоянного жительства граждан, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан жилые и иные здания и сооружения, собственное наименование и установленные в соответствующем порядке территориальные пределы.

Населенные пункты относятся к определенным категориям в зависимости от численности проживающего населения; уровня развития и специализации производственной и социально-культурной инфраструктуры; государственных функций, осуществляемых на соответствующей территории.

В Республике Беларусь устанавливаются три категории городов: город Минск - столица Республики Беларусь; города областного подчинения; города районного подчинения.

Статус города Минска определяется законом.

Города областного подчинения - населенные пункты с численностью населения не менее 50 тысяч человек, являющиеся административными и крупными экономическими и культурными центрами с развитой производственной и социальной инфраструктурой. К их числу могут быть отнесены населенные пункты с численностью населения менее 50 тысяч человек, являющиеся административными и крупными экономическими и культурными центрами, имеющими важное промышленное, историческое значение, перспективы дальнейшего развития и роста численности населения.

Города районного подчинения - населенные пункты с численностью населения свыше 6 тысяч человек, имеющие промышленные предприятия, сеть учреждений социально-культурного и бытового назначения, с перспективами дальнейшего развития и роста численности населения.

Все остальные населенные пункты (деревни, села и другие) относятся к категории сельских населенных пунктов. Большинство населения сельских населенных пунктов участвует в сельскохозяйственном производстве.

В состав земель населенных пунктов входят:

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

Правовой режим земель городских и сельских поселений неодинаков. В рамках земель городов и поселков городского типа развиваются формы использования земель, связанные с предпринимательством, крупным промышленным производством, коллективной застройкой. Земли сельских населенных пунктов могут использоваться для производства сельскохозяйственной продукции. Правовой режим земель населенных пунктов при всем их разнообразии имеет общие черты и особенности, отличающие их от других категорий земель.

Основные из них:

Земли населенных пунктов определяются в законодательстве как все земли, расположенные в пределах городской черты, черты поселка городского типа и границ сельского населенного пункта.

Городская черта, черта поселка городского типа, граница сельского населенного пункта - внешняя граница земель этого населенного пункта, отделяющая данные земли от других категорий земельного фонда и выступающая в роли административно-территориальной границы города, поселка городского типа, сельского населенного пункта.

Земли населенных пунктов играют важную роль в жизни общества и государства. На небольшой по размеру территории сосредоточена производственная, жилая, социальная инфраструктура.

Правовой режим земель населенных пунктов имеет общие черты. Единство их правового режима заключается в порядке предоставления и использования, управлении этими землями, круге субъектов права пользования и землевладения и др.

Одна из особенностей правового режима земель населенных пунктов - организация управления этими землями. Управление землями сельских и городских поселений имеет различия.

Планировка населенных пунктов - одна из форм организации земельной территории. Она состоит в рациональном размещении объектов на земле. К числу других управленческих функций можно отнести предоставление и изъятие, учет земель, разрешение земельных споров.

Управление землями городских поселений распространяется не только на земли города, поселка городского типа, но и на пригородную зону.

Земли населенных пунктов должны отвечать ряду экологических требований.

На землях населенных пунктов множество субъектов права собственности, владения землей. Граждане как субъекты земельных правоотношений могут быть как индивидуальными их участниками, так и в составе разнообразных кооперативов (жилищных, дачных, гаражных и иных).

Режим земельных участков и размещаемых на них строений (как недвижимости) на землях населенных пунктов разнообразен; собственники жилых домов (граждане республики Беларусь) могут быть собственниками земельных участков, обслуживающих данные строения; часть граждан, являясь собственниками зданий и другого недвижимого имущества, могут быть владельцами земель; собственник строения в городе, поселке городского типа, другом населенном пункте может быть пользователем, в том числе арендатором, а не собственником земли.

Следует отметить, что ряд новелл в правовой регламентации режима земель населенных пунктов вносит Земельный кодекс Российской Федерации. Так, все земли населенных пунктов объединены в составе земель поселений. Причем выделяют земли городских и сельских поселений. Все территории в пределах границ поселений делятся на территориальные зоны. Они отражаются на карте зонирования. Для каждой из зон устанавливаются градостроительные регламенты, которые определяют основу правового режима отдельных земельных участков, входящих в ту или иную зону. Регламент определяет также порядок использования подземного и воздушного пространства данной зоны при ее застройке и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений.

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.