

УДК 349.414

## АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ГОРОДАХ

**И. В. Воронетская**

консультант службы регистрации

РУП «Гродненское агентство по государственной регистрации

и земельному кадастру»,

соискатель Гродненского государственного

университета им. Янки Купалы

e-mail: [irina.voronetskaya@bk.ru](mailto:irina.voronetskaya@bk.ru)

***Аннотация.** В рамках данной статьи автором проведено исследование правового обеспечения реализации гражданами Республики Беларусь прав на земельные участки в городах. Анализируются существующие в настоящее время способы обеспечения потребностей граждан в земельных ресурсах в городах. Обосновывается необходимость развития земельного законодательства, регулирующего данную область правовых отношений, и акцентируется внимание на значимости научных исследований, направленных на разработку практических рекомендаций по совершенствованию соответствующих норм права.*

***Ключевые слова:** земельные ресурсы, реализация прав граждан, земельное законодательство, изъятие и предоставление земельных участков, право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право аренды, право временного пользования, аукцион.*

***Annotation.** Within the framework of this article, the author conducted a study of the legal framework for the realization by citizens of the Republic of Belarus of the rights to land plots in cities. There are analyzed currently existing ways to ensure the needs of citizens in land resources in cities. There is justified the necessity of the development of land legislation regulating this area of legal relations, and attention is focused on the importance of scientific research aimed at developing practical recommendations for improving the relevant legal norms.*

***Keywords:** land resources, realization of the rights of citizens, land legislation, withdrawal and provision of land plots, the right of ownership, the right to lifelong inheritable possession, the right to lease, the right of temporary use, an auction.*

Изучение проблемы правового регулирования реализации прав граждан Республики Беларусь на земельные участки в городах и поиск путей совершенствования данной области отношений относятся к первостепенным задачам земельного права, имеющим важное теоретическое и практическое значение.

Исследования в области регулирования правового режима земель в городах привлекают ученых, о чем свидетельствуют научные труды Л. М. Ахметшиной, Г. А. Волкова, И. А. Иконицкой, О. И. Крассова, Ю. А. Клещенко, О. А. Бакиновской, О. А. Хотько, Н. Г. Станкевич, В. Ф. Чигира, И. С. Шахрай,

Н. А. Шингель и др. Вместе с тем в современной юридической науке комплексных исследований в сфере прав граждан Республики Беларусь на земельные участки в городах до настоящего момента не проводилось. По нашему мнению, особая значимость земель городов для государства и недостаточная научная разработанность темы исследования свидетельствуют об актуальности данной проблемы.

Нормативную базу исследования составили Конституция Республики Беларусь, Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее — Указ № 667), Указ Президента Республики Беларусь от 02.02.2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд», Указ Президента Республики Беларусь от 23.09.2011 г. № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков», Указ Президента Республики Беларусь от 26.12.2017 г. № 463 «О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков», Кодекс Республики Беларусь о земле (далее — КоЗ), а также Гражданский кодекс Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее — Закон № 133-З), Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» и другие нормативно-правовые акты, регулирующие права граждан Республики Беларусь на земельные участки в городах.

По нашему мнению, при изучении актуальных аспектов реализации прав граждан Республики Беларусь на земельные участки в городах важное значение имеет специфика земель городов. С точки зрения кандидата юридических наук О. А. Бакиновской, основное назначение земель городов заключается в обеспечении устойчивого развития города, гармоничного расселения людей, а также сбалансированного размещения производственных и транспортных объектов. Земли городов должны обеспечивать устойчивость и благоприятность состояния окружающей среды [1, с. 70].

Кандидат юридических наук И. С. Шахрай, проводя исследование правового обеспечения доступа граждан к земельным участкам, отмечает, что ограниченность земельных ресурсов, их публичное и социальное значение, возрастающий спрос на землю обуславливают необходимость детального правового регулирования обеспечения доступа к земельным ресурсам различных субъектов [2, с. 126].

Граждане Республики Беларусь могут приобретать земельные участки в городах в частную собственность, получать их на иных вещных правах, заве-

щать или наследовать, заключать гражданско-правовые сделки с ними. Однако, как выделяет в своем исследовании кандидат юридических наук О. А. Хотько, в белорусском законодательстве установлены ограничения возникновения прав на земельные участки в городах. В частности, использование земель в тех или иных случаях зависит не только от земельной правоспособности, но и от выполнения субъектом определенных условий — действий по вступлению в члены дачного кооператива [3, с. 37], гаражно-строительного кооператива или садоводческого товарищества и т. п.

Анализ земельного законодательства Республики Беларусь позволяет сформулировать следующие способы обеспечения государством реализации гражданами прав на земельные участки в городах:

- 1) предоставление земельных участков гражданам в административном порядке или по результатам аукциона в процессе распределения и перераспределения земельных ресурсов в городах;
- 2) переход права на земельный участок по наследству или на основании гражданско-правовых сделок;
- 3) предоставление прав на чужой земельный участок в предусмотренных законодательством случаях.

В соответствии с КоЗ и Указом № 667 гражданам земельные участки в городах могут предоставляться на следующих видах права: в собственность; на праве пожизненного наследуемого владения; в аренду; на праве временного пользования [4].

Часть 6 ст. 12 КоЗ установлен закрытый перечень целей, на которые в городах предоставляются земельные участки в частную собственность и на праве пожизненного наследуемого владения гражданам Республики Беларусь. К данным целям относятся следующие:

- строительство и (или) обслуживание жилого дома;
- обслуживание зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее — квартира в блокированном жилом доме);
- коллективное садоводство и дачное строительство.

Следует учитывать, что законодательством установлен ряд земельных участков, которые могут находиться исключительно в собственности государства.

Согласно ч. 2 ст. 13 КоЗ граждане не смогут приобрести в частную собственность земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности, а также зе-

мельные участки, которые предусмотрены для целевого использования, исключая их предоставление в собственность.

Если земельные участки находятся на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению, и на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, то они не предоставляются в частную собственность [4].

Перечень населенных пунктов и садоводческих товариществ, расположенных на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых, земли которых не подлежат передаче в частную собственность, утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.01.1994 г. № 11.

В соответствии с Указом № 667 и КоЗ для предоставления прав на земельный участок в городе гражданин Республики Беларусь должен обратиться в соответствующее управление землеустройства, в местный исполнительный и распорядительный орган.

В соответствии с Законом № 133-З права граждан Республики Беларусь на земельные участки подлежат государственной регистрации в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка и считаются возникшими с момента их государственной регистрации [5].

В соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 38 Закона № 133-З удостоверение произведенной государственной регистрации производится путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации (далее — свидетельство), однако следует отметить, что государственные акты, выданные гражданам до 01.02.2006 г. на земельные участки в городах, имеют юридическую силу, равную свидетельству.

Мы разделяем точку зрения О. А. Бакиновской о том, что в городах особым правом граждан является право на застройку земельного участка [6, с. 10]. На земельных участках, предоставленных для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, обязательным условием является возведение капитального строения. На участках, предоставленных для дачного строительства, также предусмотрено возведение капитального строения (дачного домика). В отношении земельных участков с целевым назначением для ведения коллективного садоводства возможно возведение садового домика и (или) хозяйственных построек, однако главным условием соблюдения целевого назначения является выращивание сельскохозяйственных культур (т. е. ведение коллективного садоводства). КоЗ предусмотрено изъятие земельного участка у правообладателя в случае использования его не по целевому назначению.

В соответствии со ст. 36 КоЗ размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение, пользование или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, в городах устанавливается в размере от 0,05 до 0,15 гектара включительно.

Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для коллективного садоводства, дачного строительства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива [4].

В результате проведенного исследования нами установлено, что, несмотря на законодательное закрепление права собственности на земельные участки, в городах преимущественное большинство участков предоставлено гражданам не в частную собственность, а в пожизненное наследуемое владение. Несмотря на то, что де-юре право частной собственности на землю в городах закреплено, де-факто свободного оборота земельных участков в Республике Беларусь на сегодняшний день нет.

В результате проведенного исследования выявлены пробелы в законодательстве, регулирующем предоставление гражданам прав на земельные участки в городах для ведения огородничества. КоЗ и Указ № 667 не в полной мере регулируют данные правоотношения, в результате у граждан возникают сложности с реализацией вышеуказанных прав.

По нашему мнению, дальнейшие научные исследования в области реализации прав граждан на земельные участки в городах в Республике Беларусь позволят усовершенствовать земельное законодательство в целях охраны и рационального использования земельных ресурсов в городах, обеспечения баланса государственных и частных интересов, максимальной степени реализации гражданами прав на земельные участки в городах.

1. Бакиновская О. А. Земли городов как объект правового режима // Труды Минского института управления. 2005. № 1(1). С. 70–74. [Вернуться к статье](#)

2. Шахрай И. С. Правовое обеспечение доступа граждан к земельным участкам // Информационно-правовая поддержка охраны окружающей среды и устойчивого развития : по материалам круглых столов / редкол.: С. А. Балашенко (отв. ред.) [и др.]. Минск, 2014. С. 126–128. [Вернуться к статье](#)

3. Хотько О. А. Проблемы реализации прав землепользователей. Минск : Белорусский национальный технический университет, 2017. 257 с. [Вернуться к статье](#)

4. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. // Нац. Реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2008. № 187. 2/1522. [Вернуться к статье](#)

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З. Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)

6. Бакиновская О. А. Правовой режим земель городов (организационно-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Институт государства и права Национальной академии наук Беларуси. Минск. 2006. 21 с. [Вернуться к статье](#)