



БЮРО МЕЖПАРЛАМЕНТСКОЙ АССАМБЛЕИ ЕВРАЗИЙСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СООБЩЕСТВА

Приложение 2
к постановлению
Постоянной
комиссии МПА
ЕврАзЭС
по экономической
политике
от 25.05.06 №5

СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ земельного законодательства государств – членов ЕврАзЭС

Земля как компонент природной среды и природный ресурс составляет важнейшее богатство общества и государства. Это основное средство производства в сельском хозяйстве и базис для развития всех других отраслей экономики. Земельные отношения в значительной степени определяют экономические отношения в любом государстве.

Таким образом, можно говорить о многообразии функций земли: как охраняемого компонента природной среды; как природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве; как основы хозяйственной и иной деятельности. Кроме того, земельные участки являются недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав на землю.

Современное состояние земельного законодательства государств - членов Евразийского экономического сообщества (далее – ЕврАзЭС) обусловлено, прежде всего, результатами проведенных в этих странах земельных реформ. Процесс реформирования земельных отношений развивался постепенно. Вначале 90-х годов прошлого века была отменена монополия государственной собственности на землю. Затем было введено право частной собственности на землю для граждан, а потом и для юридических лиц.

Поскольку в настоящее время во всех государствах - членах ЕврАзЭС действуют земельные кодексы, именно они как основные источники земельного права стали предметом настоящего исследования. Безусловно, в состав земельного законодательства каждого из государств - членов ЕврАзЭС входят и иные нормативные правовые акты, однако для целей

гармонизации земельного законодательства государств - членов ЕврАзЭС представляется более целесообразным проводить анализ именно положений кодексов, которые имеют большую юридическую силу по отношению к иным актам земельного законодательства, принимаемых на основании и в соответствии с этими кодексами.

Актуальность проведения настоящего исследования состоит в выявлении сходства и различий земельного законодательства, его отдельных институтов в государствах - членах ЕврАзЭС и возможности унификации и совершенствования норм, регулирующих отношения, связанные с возникновением, переходом и прекращением прав на земельные участки, использованием и охраной земель. Это позволит установить единообразный порядок регулирования земельных отношений и будет способствовать экономической интеграции государств - членов ЕврАзЭС.

В Российской Федерации в настоящее время действует Земельный кодекс, принятый Федеральным законом Российской Федерации от 25 октября 2001 года. Кодекс Республики Беларусь о земле был принят 4 января 1999 года. В настоящее время в соответствии с пунктом 52 плана подготовки законопроектов на 2003 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 8 января 2003 г. № 8, подготовлен проект новой редакции кодекса. В Республике Казахстан действующий Земельный кодекс был подписан 20 июня 2003 года, в Кыргызской Республике действует Земельный кодекс от 2 июня 1999 года, в Республике Таджикистан – от 13 декабря 1996 года.

По своей структуре и содержанию кодексы государств - членов ЕврАзЭС схожи. В них закреплены основные положения, касающиеся прав на землю, порядка ее предоставления, прекращения и перехода права пользования земельными участками, платы за предоставление и использование земельных участков, охраны земель, государственного контроля за использованием и охраной земель, мониторинга земель, землеустройства, порядка использования земель различных категорий.

Нормы, регулирующие земельные отношения, содержатся также в Конституциях, гражданских кодексах и иных актах законодательства государств - членов ЕврАзЭС¹.

Результаты настоящего сравнительно-правового исследования изложены в соответствии с последовательностью проведения анализа основных институтов земельного законодательства.

¹ Анализ актов законодательства проводился по состоянию на 1 мая 2005 года

1. Общие (основные) положения земельного законодательства

1.1. Объекты земельных отношений

Как отмечалось ранее, землю можно рассматривать как природный ресурс и компонент природной среды. Земельный участок является недвижимым имуществом и объектом гражданских прав. И земля, и земельные участки, а также права на них являются объектами земельных отношений.

В Земельном кодексе Республики Таджикистан (далее – ЗК РТ) вопрос об объектах земельных отношений не оговаривается вообще.

В остальных государствах - членах ЕврАзЭС объектами земельных отношений признаются:

земля (в Российской Федерации и Республике Казахстан). В Российской Федерации это земля как природный объект и природный ресурс, в Республике Казахстан – вся земля в пределах территории Республики Казахстан, территориальное пространство, в пределах которого устанавливается суверенитет Республики Казахстан, природный ресурс, всеобщее средство производства и территориальная основа любого процесса труда;

земельные участки (в Республике Беларусь, Российской Федерации, Республике Казахстан). При этом в Земельном кодексе Республики Казахстан (далее – ЗК РК) подчеркивается, что объектами земельных отношений являются отдельные земельные участки независимо от того, что на них расположено, и от правовых оснований их закрепленности за отдельными субъектами;

части земельных участков (в Республике Беларусь и Российской Федерации);

земельные сервитуты (в Республике Беларусь);

права на земельные участки (в Республике Беларусь, Республике Казахстан) и земельные доли (в Республике Казахстан) (ст. 16 Кодекса Республики Беларусь о земле, п. 1 ст. 6 Земельного Кодекса Российской Федерации, пп.пп. 14 и 22 ст. 12 ЗК РК).

В Земельном кодексе Кыргызской Республики (далее – ЗК КР) земельные участки рассматриваются в качестве объекта гражданских прав. В принципе аналогичные положения закреплены и в ст. 128 и ч. 1 п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК РБ), ст. 128 и ч. 1 п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), п.п. 1 и 2 ст. 115, п. 1 ст. 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее

– ГК РК), ст. 22 и ч. 1 п. 1 ст. 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (далее – ГК КР). В соответствии с п. 1 ст. 6 ЗК КР земельный участок является особым объектом гражданских правоотношений и может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, ипотеки и других сделок, а также переходить в порядке универсального правопреемства с ограничениями, установленными кодексом.

В законодательстве Кыргызской Республики применительно к земельным участкам также используется такой термин, как земельная доля. В ЗК КР под ней понимается земельный участок сельскохозяйственного назначения, предоставляемый гражданину Кыргызской Республики в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики (пп. 3 ст. 1 ЗК КР). В соответствии же со статьей 3 Закона Кыргызской Республики от 11 января 2001 года «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» земельная доля – это предоставленная в собственность сельским жителям доля земельного участка, право собственности на которую удостоверяется свидетельством.

Наиболее подробное определение понятия земельного участка дается в Кодексе Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ РБ). Согласно ч. 1 ст. 17 КоЗ РБ, земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации.

Ч. 1 п. 1 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) устанавливает, что под земельным участком как объектом земельных отношений понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В Кыргызской Республике земельный участок – это площадь земли в замкнутых границах (пп. 4 ст. 1 ЗК КР), а законодательство Республики Казахстан определяет земельный участок как выделенную в замкнутых границах часть земли, закрепляемую в установленном кодексом порядке за субъектами земельных отношений (п. 13 ст. 12 ЗК РК).

1.2. Субъекты земельных отношений

Отдельной статьи, посвященной субъектам земельных отношений, в земельных кодексах государств - членов ЕврАзЭС, как правило, нет. Исключение в этом плане составляет лишь Российская Федерация. Так, ЗК РФ содержит ст. 5 «Участники земельных отношений». В соответствии с п. 1 данной статьи участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Исходя из смысла п. 2 названной статьи, к участникам земельных отношений относятся также иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица. При этом иностранные государства в перечень таких участников не включены.

Исходя из анализа положений КоЗ РБ и иных законодательных актов, в Республике Беларусь субъектами земельных отношений являются Республика Беларусь, граждане, в том числе иностранные и лица без гражданства, юридические лица, в том числе иностранные, международные организации, иностранные государства.

П. 38 ст. 12 ЗК РК, содержащей основные понятия, используемые в кодексе, определяет субъектов земельных правоотношений и относит к ним физических и юридических лиц, а также государства. На основе анализа статей кодекса можно сделать вывод, что субъектами земельных отношений в Казахстане являются:

- Республика Казахстан;
- граждане Республики Казахстан;
- юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе предприятия с иностранным участием;
- граждане иностранных государств;
- лица без гражданства;
- юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств (иностранное юридическое лицо);
- иностранное государство,
- международные объединения и организации.

Исходя из содержания норм ЗК КР, к субъектам земельных отношений в Кыргызской Республике можно отнести:

- Кыргызскую Республику и ее административно-территориальные образования;
- физических и юридических лиц, в том числе иностранных граждан и лиц без гражданства, иностранных юридических лиц;
- иностранное государство.

Примечательно, что в ЗК КР уточняется, кого следует относить к иностранным юридическим лицам. Так, в соответствии с п. 11 ст. 1 ЗК КР иностранное юридическое лицо – это юридическое лицо, которое обладает одним из нижеперечисленных признаков:

создано и зарегистрировано в соответствии с законодательством иностранного государства;

принадлежит полностью одному или более иностранным физическим или юридическим лицам;

контролируется или управляется одним или более иностранными физическими или юридическими лицами посредством: письменного контракта, права реализовать большинство голосующих акций, права назначать большинство членов исполнительного или наблюдательного органа;

зарегистрировано в Кыргызской Республике и имеет не менее двадцати процентов уставного капитала, принадлежащих иностранным гражданам, лицам без гражданства или юридическим лицам, упомянутым в настоящем пункте;

создано на основе межгосударственного договора или соглашения.

На основе анализа содержания ЗК РТ к субъектам земельных отношений в Республике Таджикистан можно отнести Республику Таджикистан, физических и юридических лиц, в том числе и иностранных, а также международные объединения.

Как видно из вышеизложенного, земельные кодексы государств - членов ЕврАзЭС содержат некоторые различия по субъектному составу земельных отношений. Так, практически во всех государствах - членах ЕврАзЭС субъектами земельных отношений признаются: собственно государство, физические лица, в том числе иностранные и лица без гражданства, юридические лица, в том числе и иностранные. При этом ЗК РК и ЗК КР уточняют круг юридических лиц, относимых к иностранным, а в ЗК РТ не содержится никакого упоминания о лицах без гражданства. В Республике Беларусь, Кыргызской Республике и Республике Казахстан субъектами земельных отношений признаются также иностранные государства, в Республике Беларусь, Казахстане и Таджикистане – международные организации (объединения), в Российской Федерации – ее субъекты, что обусловлено федеративным устройством этой страны, в Кыргызстане и Российской Федерации – административно – территориальные (муниципальные) образования.

Следует также отметить, что во всех государствах - членах ЕврАзЭС для иностранных физических, юридических лиц, государств, международных организаций установлены особенности их правового статуса

в земельных отношениях, определенные ограничения их прав по сравнению с национальными субъектами.

1.3. Основные принципы земельных отношений

В Республике Беларусь и Республике Таджикистан принципы земельных отношений своего закрепления в законодательстве об охране и использовании земель не получили.

В земельных кодексах остальных государств - членов ЕврАзЭС имеются отдельные статьи, посвященные принципам земельного законодательства.

Так, ст. 4 ЗК РК гласит, что земельное законодательство Республики Казахстан основывается на следующих принципах:

целостности, неприкосновенности и неотчуждаемости территории Республики Казахстан;

сохранения земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан;

охраны и рационального использования земель;

обеспечения экологической безопасности;

целевого использования земель;

приоритета земель сельскохозяйственного назначения;

обеспечения информацией о состоянии земель и ее доступности;

государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;

предотвращения нанесения ущерба земле или устранения его последствий;

платности использования земли.

Земельное законодательство Кыргызской Республики (ст. 3 ЗК КР) базируется на принципах:

сохранения земли как природного объекта, основы жизни, развития и деятельности народа Кыргызской Республики;

обеспечения государственной и экологической безопасности;

формирования рынка земли и его эффективного функционирования;

соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей;

эффективного использования земель;

целевого использования земель;

приоритета земель сельскохозяйственного назначения;

доступности информации о правах на землю;

государственной поддержки мероприятий по использованию и охране земель;

предотвращения причинения вреда земле или устранения его последствий;

платы за землю;

равенства всех форм собственности на землю.

Как видно, земельные кодексы Республики Казахстан и Кыргызской Республики в целом содержат схожие принципы земельного законодательства. Кроме того, ЗК РК предусматривает такой принцип, как целостность, неприкосновенность и неотчуждаемость территории Республики Казахстан, а в Кыргызской Республике перечень принципов земельного законодательства дополняется принципами: обеспечения (помимо экологической) также государственной безопасности, формирования рынка земли и его эффективного функционирования; соблюдения и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков и землепользователей; равенства всех форм собственности на землю.

Несколько иные принципы провозглашаются в законодательстве Российской Федерации. Причем, ЗК РФ не только называет основные принципы земельного законодательства, но и дает их толкование. Так, ч. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ предусматривает следующие принципы:

учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или

предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима

должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Ч. 2 п. 1 ст. 1 ЗК РФ устанавливает, что при регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

При этом ЗК РФ, в отличие от Республики Казахстан и Кыргызской Республики, не исключается возможность установления (на уровне федеральных законов) и других принципов земельного законодательства, с тем условием, чтобы они не противоречили вышеназванным принципам.

Кроме того, Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определяет принципы, на которых основывается оборот земель сельскохозяйственного назначения (п. 3 ст. 1).

1.4. Категории земель

Во всех без исключения государствах - членах ЕврАзЭС осуществляется деление земель на категории в соответствии с их основным целевым назначением (ст. 3 КоЗ РБ, п. 1 ст. 7 ЗК РФ, п. 1 ст. 1 ЗК РК, ст. 10 ЗК КР, ч. 1 ст. 3 ЗК РТ).

Так, в соответствии с законодательством государств - членов ЕврАзЭС выделяется 7 категорий земель:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов) (в Республике Беларусь, Республике Казахстан, Кыргызской Республике, Республике Таджикистан), садоводческих товариществ и дачного строительства (в Республике Беларусь). В Российской Федерации эта категория называется «земли поселений»;

земли промышленности, транспорта, связи, энергетики (в Республике Беларусь), обороны и иного (в Республике Казахстан – несельскохозяйственного) назначения (Республика Беларусь, Республика Казахстан, Кыргызская Республика, Республика Таджикистан). В Российской Федерации данная категория расписывается более подробно и включает земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

земли природоохранного (в Республике Казахстан – земли особо охраняемых природных территорий), оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (Республика Беларусь, Республика Казахстан, Республика Таджикистан). В Кыргызской Республике – земли особо охраняемых природных территорий, в Российской Федерации – земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда (в Республике Таджикистан – государственного лесного фонда);

земли водного фонда (в Республике Таджикистан – государственного водного фонда);

земли запаса (в Республике Таджикистан – государственного запаса).

В Российской Федерации и Республике Казахстан правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием земель (территорий). Так, на территории Республики Казахстан по природным условиям выделяются следующие зоны:

лесостепная;
 степная;
 сухостепная;
 полупустынная;
 пустынная;
 предгорно-пустынно-степная;
 субтропическая пустынная;
 субтропическо-предгорно-пустынная;
 среднеазиатская горная;
 южно-сибирская горная (п. 3 ст. 1 ЗК РК).

В Российской Федерации общие принципы и порядок проведения зонирования территорий устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (п. 2 ст. 7 ЗК РФ). В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий (п. 3 ст. 7 ЗК РФ).

1.5. Состав земель отдельных категорий земель (виды земель)

Независимо от деления на категории земель все земли подразделяются на виды. Вид земель — часть земельного фонда, земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования.

1.5.1. Состав земель сельскохозяйственного назначения

В Республике Беларусь, Российской Федерации, Республике Казахстан, Кыргызской Республике землями сельскохозяйственного назначения признаются земли (в Российской Федерации – за чертой поселений), предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей (ч. 1 ст. 95 КоЗ РБ, п. 1 ст. 77 ЗК РФ, п. 1 ст. 97 ЗК РК, п. 1 ст. 72 ЗК КР). В Республике Таджикистан землями сельскохозяйственного назначения признаются все земли, используемые для нужд сельского хозяйства (ч. 1 ст. 64 ЗК РТ).

В Кыргызской Республике в соответствии с п. 2 ст. 72 ЗК КР в состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.

Примерно такая же классификация проводится в земельных кодексах Российской Федерации и Республики Таджикистан.

Так, согласно п. 2 ст. 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с ч. 2 ст. 64 ЗК РТ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В Республике Казахстан в составе земель сельскохозяйственного назначения помимо сельскохозяйственных угодий и земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, мелиоративной сетью, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства, выделяются также прочие угодья (солонцы, пески, такыры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий) (п. 2 ст. 97 ЗК РК).

К сельскохозяйственным угодьям (в Кыргызской Республике – особо ценным сельскохозяйственным угодьям) в вышеупомянутых государствах относятся:

пашня (в Кыргызской Республике – орошаемая и богарная пашня);

залежь (в Республике Таджикистан это указано в ст. 29 ЗК РТ в числе особо ценных продуктивных земель, т.е. не в общем перечне сельскохозяйственных угодий);

земли, занятые многолетними насаждениями (в ЗК РФ в скобках уточняется – садами, виноградниками и другими);

сенокосы и пастбища (в Кыргызской Республике – культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения) (п. 1 ст. 79 ЗК РФ, п. 4 ст. 97 ЗК РК, п. 1 ст. 74 ЗК КР, ч. 3 ст. 64 ЗК РТ).

В ЗК КР встречается также понятие малопродуктивных сельскохозяйственных угодий (в соответствии с пп. 13 ст. 1 ЗК КР это сельскохозяйственные угодья, имеющие маломощный и бесструктурный почвенный слой с низким баллом бонитета и требующие больших затрат по их мелиоративному улучшению), в ЗК РК – более ценных и менее ценных сельскохозяйственных угодий (п. 5 ст. 98 ЗК РК), в ЗК РТ и ЗК РФ – особо ценных продуктивных земель (ст. 29 ЗК РТ, п. 4 ст. 79 ЗК РФ). При этом в числе особо ценных продуктивных земель в ст. 29 ЗК РТ названы пашня, залежи и многолетние насаждения.

В КоЗ РБ четкого деления земель сельскохозяйственного назначения на виды не проводится. Правда, в ст. 97 КоЗ РБ, посвященной изменению площадей высокопродуктивных земель, содержатся такие понятия как «высокопродуктивные земли» (к ним относятся орошаемые и осушенные земли, пахотные земли, земли, занятые под постоянными культурами, улучшенные сенокосные и пастбищные земли, иные высокопродуктивные земли) и «менее продуктивные земли».

Кроме того, в ч. 2 ст. 95 КоЗ закреплена норма о том, что к землям сельскохозяйственного назначения не относятся земельные участки членов садоводческих товариществ, земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, предоставленные для ведения коллективного садоводства и дачного строительства, а также земельные участки, предоставленные для дачного строительства.

Следует также отметить, что в ЗК РК дается подробное описание сельскохозяйственных угодий.

Так, пашня – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый под посеvy сельскохозяйственных культур, включая посеvy многолетних трав, а также чистые пары. К пашне не относятся земельные участки сенокосов и пастбищ, занятые посевами предварительных культур (в течение не более трех лет), распаханые с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посеvy.

Залежь – земельный участок, который ранее находился в составе пашни и более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлен под пар.

Многолетние насаждения – земельные участки, используемые под искусственно созданные древесные, кустарниковые многолетние насаждения, предназначенные для получения урожая плодово-ягодной, технической и лекарственной продукции, а также для декоративного оформления территории.

Естественные сенокосы и пастбища – земельные участки, систематически используемые под сенокосение и для выпаса животных.

Сенокосы и пастбища коренного улучшения – участки сенокосов и пастбищ, на которых путем залужения создан новый травостой.

Обводненные пастбища – пастбища, на территории которых имеются водоисточники (озера, реки, пруды, копани, оросительные или обводнительные каналы, трубчатые или шахтные колодцы), способные обеспечить водой надлежащего качества соответствующее поголовье скота (п. 4 ст. 97 ЗК РК).

В соответствии с ч. 1 п. 5 ст. 97 ЗК РК сельскохозяйственные угодья могут быть орошаемые и неорошаемые.

К орошаемым сельскохозяйственным угодьям относятся земли, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива, имеющие постоянную или временную оросительную сеть, связанную с источником орошения, водные ресурсы которого обеспечивают полив этих земель стоком не ниже 75 процентов обеспеченности в оптимальные сроки по проектным или действующим нормативам оросительных норм при существующем коэффициенте полезного действия системы.

В принципе деление земель на орошаемые и осушенные (в Республике Таджикистан – на орошаемые и неорошаемые) проводится и в земельных кодексах остальных государств - членов ЕврАзЭС (в Российской Федерации – в Федеральном законе Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

1.5.2. Состав земель населенных пунктов

Если говорить о землях населенных пунктов, то земельные кодексы государств - членов ЕврАзЭС в целом дают несколько отличные друг от друга понятия таких земель.

В соответствии со ст. 101 КоЗ РБ земельные участки, предоставленные для развития сельских населенных пунктов, городов и поселков городского типа, других населенных пунктов, относятся к категории земель населенных пунктов. КоЗ РБ, помимо определения рассматриваемой категории земель, дает также понятия земель сельских населенных пунктов, земель городов и земель поселков городского типа.

В Республике Казахстан к землям населенных пунктов относятся земельные участки, предоставленные для развития городов, поселков, аулов, сел и других поселений (п. 1 ст. 107 ЗК РК), а в Российской Федерации землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий (п. 1 ст. 83 ЗК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 76 ЗК КР к землям населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в черте населенного пункта, а согласно ч. 1 ст. 76 ЗК РТ, к землям городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов относятся все земли в пределах городской, поселковой черты и границ сельских населенных пунктов.

Кроме того, как уже отмечалось, в Республике Беларусь в рассматриваемую категорию помимо земель населенных пунктов входят также земли садоводческих товариществ (земельные участки членов садоводческого товарищества и земли общего пользования, т.е. земли, занятые дорогами, проездами, охранными зонами, другими сооружениями и объектами совместного пользования членов садоводческого товарищества) и дачного строительства.

Согласно ст. 102 КоЗ РБ 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.

Вместе с тем, понятия вышеназванных земель в дальнейшем в кодексе раскрываются только применительно к землям городов, с оговоркой, что положения о землях городов распространяются и на земли поселков городского типа (ч. 2 ст. 116 КоЗ РБ).

Итак, земли городской застройки состоят из земель, застроенных и подлежащих застройке жилыми, культурно-бытовыми, промышленными, административными и иными строениями и сооружениями (ч. 1 ст. 110 КоЗ РБ).

В соответствии с ч. 1 ст. 111 КоЗ РБ земли общего пользования состоят из земельных участков, 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.

К землям сельскохозяйственного назначения в городах относятся земли, предоставленные или предоставляемые колхозам, совхозам, другим юридическим лицам для ведения товарного сельского хозяйства, а также гражданам для огородничества, выпаса скота и сенокошения (ст. 112 КоЗ РБ).

Согласно ст. 114 КоЗ РБ, земли, занятые городскими лесами, служат целям улучшения состояния окружающей среды, организации отдыха,

удовлетворения культурно-эстетических потребностей населения, защиты территории от водной и ветровой эрозии.

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 (ч. 1 ст. 115 КоЗ РБ).

Более развернутый состав земель населенных пунктов предусмотрен законодательством Республики Таджикистан (ст. 77 ЗК РТ).

Как и в Республике Беларусь, в Республике Таджикистан в составе земель населенных пунктов названы земли сельскохозяйственного использования и земли общего пользования (занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, парками, водоемами, а также иные земли, предназначенные для нужд населения).

Вместе с тем, в качестве самостоятельных подпунктов в ЗК РТ названы:

земли жилой и общественной застройки – застроенные и предназначенные для застройки жилыми, культурно-бытовыми, административными, религиозными и иными зданиями и сооружениями;

земли промышленной и коммунально-складской застройки – занятые промышленными, коммунально-складскими и иными производственными объектами;

земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций – занятые сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;

земли военных объектов, режимные земли и иные земли.

Вместо земель, занятых лесами, в населенных пунктах Республики Таджикистан выделяются земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения – занятые памятниками природы, лесами, природными национальными и дендрологическими парками, ботаническими садами, заповедниками, ландшафтными территориями, земли, обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей и другие), климатическими и другими условиями, благоприятными для профилактики и лечения, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха населения и туризма, земли, на которых располагаются памятники истории и культуры, достопримечательные места.

Кроме того, в состав земель населенных пунктов Республики Таджикистан также включаются земли водоемов и акваторий – занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями,

водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями.

Приблизительно такой же состав земель населенных пунктов предусмотрен и законодательством Республики Казахстан (п. 3 ст. 107 ЗК РК). Так, в состав земель населенных пунктов входят:

земли сельскохозяйственного использования;

земли общего пользования, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, тротуарами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, городскими лесами, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования);

земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, занятые и предназначенные для сооружений железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралей инженерной инфраструктуры и связи;

земли, предоставленные для нужд обороны и иного режима использования;

земли особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

земли водоемов и акваторий, занятые реками, естественными и искусственными водоемами и акваториями, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;

земли производственной застройки, занятые и предназначенные для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон этих объектов.

Отдельно также выделены:

земли жилой застройки, занятые строениями и предназначенные для застройки многоквартирными и многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;

земли общественно деловой застройки, занятые и предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений общеобразовательного, среднего специального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных деловых зданий, строений и сооружений.

Кроме того, в состав земель населенных пунктов Казахстана включены:

земли специального назначения, выделяемые для размещения крематориев, скотомогильников, свалки бытовых отходов и иных объектов, использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;

земли резервные и иные, не вовлеченные в градостроительную деятельность, предназначенные для территориального развития населенного пункта и развития личного домашнего (подсобного) хозяйства.

В ЗК КР дается понятие только земель общего пользования. Так, в соответствии со ст. 78 ЗК КР земли общего пользования населенных пунктов состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны, арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.). В Кыргызстане проводится зонирование земель населенных пунктов, т.е. определение территории земель населенных пунктов с установлением их целевого режима использования. Основные положения и принципы зонирования земель определяются Правительством Кыргызской Республики (ст. 79 ЗК КР).

П. 11 Положения о порядке предоставления и использования земель в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах Республики Кыргызстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Кыргызстан от 10 июля 1996 г. № 317, предусмотрен фактически такой же состав земель населенных пунктов, что и в Республике Беларусь. Подробное описание земель, входящих в состав рассматриваемой категории, также закреплено в вышеназванном Положении. При этом следует отметить, что в составе земель сельскохозяйственного использования и других угодий населенных пунктов выделяются так называемые неудобные земли, к которым относятся карьеры, каменоломни, торфяники, пески, овраги, балки и т.п.

В Российской Федерации в соответствии с п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;

специального назначения;
военных объектов;
иным территориальным зонам.

В законодательстве государств - членов ЕврАзЭС выделяются также земли пригородных и зеленых зон.

Так, в соответствии со ст. 117 КоЗ РБ земли за пределами городской черты, служащие резервом для расширения территории города, местом размещения и строительства необходимых сооружений, связанных с благоустройством и нормальным функционированием городского хозяйства, а также занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции, и являющиеся местом отдыха населения, выделяются соответственно в пригородную и зеленую зоны города. Фактически аналогичные определения пригородной и зеленой зон приводятся в ст. 78 ЗК РТ, а также в п. 6 Положения о порядке предоставления и использования земель в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах Республики Кыргызстан.

В Российской Федерации Республике Казахстан и зеленые зоны выделяются в составе пригородных зон.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 86 ЗК РФ и п. 1 ст. 110 ЗК РК в состав земель пригородных зон могут включаться земли за пределами городской черты, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию (в Российской Федерации – и не входящие в состав земель иных поселений).

1.5.3. Состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения

КоЗ РБ (ст. 119, 120) и ЗК КР (ст. 82 и 83) отдельно выделяются земли промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения, к которым относятся земли, предоставленные юридическим и физическим лицам для осуществления возложенных на них задач (в Кыргызской Республике – земли, предоставленные в установленном кодекском порядке физическим и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения), и земли обороны.

Более подробное деление предусмотрено уже на уровне подзаконных актов. Например, Положением о землях промышленности, транспорта, связи, энергоснабжения и порядке их использования, утвержденным постановлением Правительства Республики Кыргызстан от 10 июля 1992 г. № 316, в составе земель рассматриваемой категории выделены земли

объектов промышленности, земли объектов транспорта (в том числе земли объектов железнодорожного транспорта, земли объектов водного транспорта, земли объектов автомобильного транспорта, земли объектов воздушного транспорта, земли объектов трубопроводного транспорта), земли объектов связи и линий электропередачи, а также закреплен правовой режим указанных земель.

Землями для нужд обороны в Республике Беларусь являются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, пограничных, внутренних и железнодорожных войск. В Кыргызской Республике землями обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений и иных организаций Вооруженных Сил и других войск, выполняющих задачи в области обороны и безопасности.

В ЗК РФ, ЗК РК и ЗК РТ помимо общего определения земель рассматриваемой категории (за исключением ЗК РТ) дается подробное описание земель, входящих в данную категорию.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 111 ЗК РК землями промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные в установленном кодекском и иными законодательными актами Республики Казахстан порядке гражданам и юридическим лицам для соответствующего целевого назначения (определение по сути аналогичное таковому в Кыргызской Республике).

В Российской Федерации землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным кодекском, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (земли промышленности и иного специального назначения) (п. 1 ст. 87 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 1 п. 2 ст. 87 ЗК РФ земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач,

для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- земли промышленности;
- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны и безопасности;
- земли иного специального назначения.

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 88 ЗК РФ).

Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 89 ЗК РФ).

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 90 ЗК РФ).

Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 91 ЗК РФ).

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по

основаниям, предусмотренным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 92 ЗК РФ).

Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным кодексом, федеральными законами (п. 1 ст. 93 ЗК РФ).

В ЗК РФ помимо земель промышленности, земель транспорта (эти земли подразделяются на земли автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта), земель линий связи, радиофикации и электропередачи, земель для нужд обороны отдельно выделяются также земли по добыче и разработке полезных ископаемых и земли магистральных трубопроводов.

Землями промышленности признаются земли, предоставленные промышленным предприятиям, учреждениям и организациям для строительства, промышленного производства, а также для хозяйственных и других специальных нужд (ст. 81 ЗК РФ).

Землями по добыче и разработке полезных ископаемых признаются земельные участки, предоставленные в пользование предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач, при наличии у них горноотводных актов, выдаваемых в соответствии с законодательством о недрах (ч. 1 ст. 81 ЗК РФ).

Землями транспорта признаются все земли, которые предоставлены для нужд соответствующего вида транспорта, связанные с содержанием, реконструкцией, развитием и усовершенствованием путей сообщения (ч. 1 ст. 84 ЗК РФ).

К землям магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов) относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям магистральных трубопроводов для размещения контрольных будок, компрессорных станций и других сооружений, обеспечивающих нормативную эксплуатацию трубопроводов в соответствии с техническими проектами (ч. 1 ст. 85 ЗК РФ).

К землям линий связи, радиофикации и электропередачи относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и

организациям, осуществляющим эксплуатацию этих линий, под опоры воздушных линий связи, радиофикации и электропередачи, под здания, сооружения и другие устройства - в соответствии с техническими проектами и нормами (ст. 86 ЗК РТ)

Землями для нужд обороны признаются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военных учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Республики Таджикистан, пограничных и внутренних войск (ст. 87 ЗК РТ).

В ЗК РК помимо земель промышленности, земель транспорта (включают земли железнодорожного транспорта, земли автомобильного транспорта, земли морского и внутреннего водного транспорта, земли воздушного транспорта, земли трубопроводного транспорта), земель связи и энергетики, земель для нужд обороны, выделяют также зоны с особыми условиями пользования землей.

К землям промышленности относятся земли, предоставленные для размещения и эксплуатации объектов промышленности, в том числе их санитарно-защитные и иные зоны (п. 1 ст. 112 ЗК РК).

Землями транспорта признаются земли, предоставленные для обеспечения деятельности и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта (п. 1 ст. 113 ЗК РК).

В соответствии с п. 1 ст. 119 ЗК РК к землям для нужд связи, радиовещания, телевидения, информатики относятся земли, отведенные для размещения объектов соответствующих инфраструктур, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи, в том числе подземных, а также их охранные зоны.

К землям энергетики относятся земельные участки, отведенные для: размещения гидроэлектростанций, атомных станций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики (ч. 1 п. 2 ст. 119 ЗК РК).

И, наконец, землями для нужд обороны признаются земельные участки, предоставленные Правительством Республики Казахстан для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, военных полигонов, военно-учебных заведений и иных организаций Вооруженных Сил и других войск, их объектов и сооружений, выполняющих задачи в области обороны и безопасности (п. 1 ст. 120 ЗК РК).

Примечательно, что в ЗК РК отдельная статья (ст. 121) посвящена так называемым зонам с особыми условиями пользования землей (смотри далее п. 2.9 настоящей НИР).

В принципе обязательность либо возможность установления и выделения подобных зон с особыми условиями пользования (охранные, санитарные, защитные и другие зоны и т.п.) составе не только данной категории, но и иных категорий земель предусматривается законодательством и остальных государств - членом ЕврАзЭС.

1.5.4. Состав земель особо охраняемых природных территорий

Несколько по-разному закрепляется в земельных кодексах государств - членом ЕврАзЭС состав земель особо охраняемых природных территорий.

Например, в ЗК КР лишь кратко указано, что к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных заповедников, природных национальных парков, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, ботанических садов, дендрологических и зоологических парков, природных территорий оздоровительного назначения. В состав этих земель могут быть отнесены также земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и лечебно-оздоровительное назначение (ст. 84 ЗК КР). Таким образом, четкое деление земель этой категории в кодексе отсутствует. В соответствии же с Положением о порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан, утвержденным постановлением Правительства Республики Кыргызстан от 12 октября 1992 г. № 502, в составе земель рассматриваемой категории выделяются земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Кыргызской Республики. В свою очередь, земли природоохранного назначения подразделяются на земли заповедников, природных и национальных парков, дендрологических парков, ботанических садов, заказников и памятников природы; земли оздоровительного и рекреационного назначения – на земли курортов и их округов санитарной охраны, земли массового отдыха и туризма; земли историко-культурного назначения – на земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, погребений, археологических и архитектурных памятников.

В Республике Беларусь, Российской Федерации, Республике Казахстан, Республике Таджикистан и состав земель рассматриваемой категории закреплен на уровне кодексов. В частности, в КоЗ РБ выделяются земли

природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Аналогичное по сути деление проводится в ЗК РТ и в ЗК РК.

Так, к землям природоохранного назначения относятся земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников (за исключением охотничьих), памятников природы, (в КоЗ РБ – также водоохранные полосы (зоны) рек и водоемов) (ч. 1 ст. 121 КоЗ РБ, ч. 1 ст. 188 ЗК РТ).

В Республике Казахстан к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, включая биосферные, государственных национальных природных парков, государственных природных резерватов, государственных природных парков, государственных памятников природы, государственных заповедных зон, государственных природных заказников, государственных зоологических парков, государственных ботанических садов, государственных дендрологических парков, государственных природных заповедников-сепортеров (п. 1 ст. 122 ЗК РК).

К землям оздоровительного назначения относятся земельные участки, обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей, климатические и другие условия), благоприятными для организации профилактики и лечения заболеваний (ч. 1 ст. 122 КоЗ РБ, ч. 1 ст. 89 ЗК РТ). В Республике Казахстан – это курорты, обладающие природными лечебными факторами, а также земельные участки, благоприятные для организации профилактики и лечения (п. 1 ст. 125 ЗК РК).

Землями рекреационного назначения являются земли, используемые или (в Республике Казахстан – используемые и предназначенные) предназначенные для организованного массового отдыха и туризма населения (ч. 1 ст. 123 КоЗ РБ, п. 1 ст. 126 ЗК РК, ч. 1 ст. 90 ЗК РТ).

В соответствии с ч. 2 ст. 90 ЗК РТ к ним относятся земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, санаториев, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристическо-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций, парков, пионерских и спортивных лагерей, расположенных вне земель оздоровительного назначения.

Согласно п. 2 ст. 126 ЗК РК, в состав таких земель могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и

спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон.

К землям историко-культурного назначения относятся земли историко-культурных заповедников, мемориальных парков, мест погребений (в КоЗ РБ – также и кладбищ), археологических памятников, (в Республике Беларусь – также археологический культурный слой в исторических центрах городов и других населенных пунктов (ч. 1 ст. 124 КоЗ РБ, ч. 1 ст. 91 ЗК РТ). В Республике Казахстан такими землями признаются земельные участки, занятые историко-культурными заповедниками, мемориальными парками, погребениями, археологическими парками (курганы, городища, стоянки), архитектурно-ландшафтными комплексами, наскальными изображениями, сооружениями религиозного культа, полями битв и сражений (п. 1 ст. 127 ЗК РК).

Несколько иное деление земель рассматриваемой категории проводится в ЗК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

природоохранного назначения;

рекреационного назначения;

историко-культурного назначения;

иные особо ценные земли в соответствии с кодексом, федеральными законами (п. 2 ст. 94 ЗК РФ).

Таким образом, здесь отдельно выделяются земли особо охраняемых природных территорий, куда собственно включены и земли оздоровительного назначения, а также иные особо ценные земли.

Причем, в соответствии с п. 5 ст. 94 ЗК РФ Правительство Российской Федерации, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские

парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники, и другие).

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов (п. 1 ст. 95 ЗК РФ).

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека (п. 1 ст. 96 ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 97 ЗК РФ к землям природоохранного назначения относятся земли:

- водоохранных зон рек и водоемов;
- запретных и нерестоохранных полос;
- лесов, выполняющих защитные функции;
- противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений;
- иные земли, выполняющие природоохранные функции.

К землям рекреационного назначения в соответствии с п. 1 ст. 98 ЗК РФ относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты (п. 2 ст. 98 ЗК РФ). Причем, как и в Республике Казахстан к землям рекреационного назначения здесь относятся также земли пригородных зеленых зон (п. 4 ст. 98 ЗК РФ).

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

военных и гражданских захоронений (п. 1 ст. 99 ЗК РФ).

В ЗК РФ встречается также понятие особо ценных земель (ст. 100 ЗК РФ). К ним относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). Для сравнения, в ЗК КР, где также приводится определение понятия особо ценных земель, к таковым причисляют орошаемые и осушенные земли, интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья (орошаемая пашня, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, виноградниками, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения), земли, занятые защитными лесами и приравненными к ним зелеными насаждениями, земли пригородных и зеленых зон, опытно-экспериментальных полей (полигонов) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений (пп. 15 ст. 1 ЗК КР).

1.5.5. Состав земель лесного фонда

К землям лесного фонда в Республике Беларусь, Республике Казахстан, Кыргызской Республике и Республике Таджикистан относятся земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом (в КоЗ РБ уточняется – вырубки, гари, прогалины и др.), но предоставленные для нужд лесного хозяйства (ч. 1 ст. 125 КоЗ РБ, п. 1 ст. 128 ЗК РК, ч. 1 ст. 86 ЗК КР, ч. 1 ст. 92 ЗК РТ). В Российской Федерации к землям лесного фонда в соответствии с п. 1 ст. 101 ЗК РФ относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

В Республике Казахстан земли лесного фонда состоят из земель государственного и частного лесных фондов. К землям государственного лесного фонда относятся земли, покрытые лесами естественного происхождения и искусственными лесами, созданными за счет средств

государственного бюджета, а также не покрытые лесами земли, предоставленные в постоянное землепользование государственным организациям, ведущим лесное хозяйство. К землям частного лесного фонда относятся земли, покрытые искусственными лесами, созданными за счет средств физических и негосударственных юридических лиц, и предоставленные им в частную собственность (п.п. 2-4 ст. 128 ЗК РК).

1.5.6. Состав земель водного фонда

Относительно земель водного фонда следует отметить, что земельные кодексы государств - членов ЕврАзЭС в целом дают схожий состав земель данной категории.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 127 КоЗ РБ к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водных объектов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.

В Российской Федерации это земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов (п. 1 ст. 102 ЗК РФ).

В Республике Казахстан такими землями признаются земли, занятые водоемами (реками и приравненными к ним каналами, озерами, водохранилищами, прудами и другими внутренними водоемами, территориальными водами), ледниками, болотами, водохозяйственными сооружениями для регулирования стока, располагаемыми на водоисточниках, а также земли, выделенные под водоохраные зоны и полосы этих сооружений и зоны санитарной охраны водозаборных систем питьевого водоснабжения (ст. 132 ЗК РК).

Согласно ст. 89 ЗК КР, к землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами), ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода.

В ЗК РТ земли государственного водного фонда определяются как земли, занятые водоемами, ледниками, снежниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, магистральных, межхозяйственных каналов и коллекторов (ст. 95 ЗК РТ).

1.5.7. Состав земель запаса

С незначительными расхождениями в земельных кодексах государств - членов ЕврАзЭС определяется состав земель запаса.

Например, в Республике Беларусь землями запаса являются все земли, не предоставленные в пользование, пожизненное наследуемое владение и не переданные в частную собственность. В состав земель запаса могут включаться неиспользуемые и изымаемые в установленном порядке у землепользователей, землевладельцев или собственников земельные участки (ч. 1 ст. 128 КоЗ РБ). В составе земель запаса учитывается и специальный фонд земельного запаса.

В Российской Федерации в соответствии с п. 1 ст. 103 ЗК РФ к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со ст. 80 кодекса.

В соответствии с п. 1 ст. 137 ЗК РК землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность или землепользование, находящиеся в ведении районных исполнительных органов. Здесь же учитываются и земли специального земельного фонда. Земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, переводятся по решению Правительства Республики Казахстан в состав земель запаса (п. 2 ст. 137 ЗК РК).

Согласно п. 1 ст. 93 ЗК КР землями запаса признаются все земли, не предоставленные в собственность или пользование. Эти земли являются государственной собственностью.

В Республике Таджикистан землями государственного запаса являются все земли, не предоставленные в бессрочное пользование. К ним также относятся земли, право пользования которыми прекращено в соответствии со ст. 37 кодекса, и созданный специальный земельный фонд (ч. 1 ст. 99 ЗК РТ).

Необходимо также отметить, что в земельных кодексах государств - членов ЕврАзЭС присутствуют такие понятия как земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению (Республика Беларусь), земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению и на которых проводились испытания ядерного оружия (Республика Казахстан), земли, подвергшиеся радиоактивному и химическому загрязнению (Российская Федерация, Кыргызская Республика, Республика Таджикистан). Причем, в земельных кодексах Республики Беларусь, Российской Федерации и Республики Казахстан правовому режиму указанных земель посвящены отдельные статьи (ст. 131, 132 КоЗ РБ, ст. 14 ЗК РФ, ст. 143 ЗК РК,).

Встречаются в земельных кодексах государств - членов ЕврАзЭС также понятия нарушенных земель, деградированных (подвергшихся деградации) земель (угодий), в том числе сельскохозяйственных, неиспользуемых земель (в Республике Беларусь, Республике Казахстан, Республике Таджикистане) и иные.

1.6. Отнесение земель к категориям и видам, перевод их из одних категорий и видов в другие

В соответствии с ч. 1 ст. 4 КоЗ РБ и ч. 1 п. 1 ст. 11 ЗК КР, а также исходя из смысла п. 1 ст. 7 ЗК РФ, п. 1 ст. 1 ЗК РК, ч. 1 ст. 3 ЗК РТ отнесение земель к категориям в государствах - членах ЕврАзЭС производится в соответствии с основным целевым назначением земель.

Перевод земель из одной категории в другую производится, согласно ч. 2 ст. 4 КоЗ РБ, в случаях изменения основного целевого назначения этих земель. Аналогичная норма закреплена и в ч. 2 п. 1 ст. 11 ЗК КР.

В Республике Беларусь отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производятся органами, принимающими решения о предоставлении этих земель, а в случаях, не связанных с предоставлением земель в пользование, пожизненное наследуемое владение, в собственность, – органами, утверждающими проекты землеустройства или принимающими решения об образовании объектов природоохранного, оздоровительного, историко-культурного и другого назначения, если иной порядок не предусмотрен законодательством Республики Беларусь (ст. 4 КоЗ РБ).

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется также по согласованию со специально уполномоченным государственным органом лесного хозяйства (ч. 2 ст. 125 КоЗ РБ).

Вместе с тем, несколько иной порядок предусмотрен, например, Лесным кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь от 12 ноября 1991 года «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС» и т.д.

Общего порядка отнесения земель к видам либо перевода их из одних видов в другие в КоЗ РБ, как в принципе и в земельных кодексах остальных государств - членов ЕврАзЭС, не содержится. По данному имеются лишь отдельные нормы, посвященные тому или иному виду земель.

Например, в соответствии со ст. 97 КоЗ РБ уменьшение площадей орошаемых и осушенных земель, пахотных земель, земель, занятых под постоянными культурами, улучшенных сенокосных и пастбищных земель,

иных высокопродуктивных земель, в том числе перевод их в менее продуктивные, не допускается, за исключением случаев особой необходимости, определяемых Президентом Республики Беларусь или по его поручению – Советом Министров Республики Беларусь.

Порядок изменения площадей высокопродуктивных земель, а также случаи особой необходимости, при которых может иметь место уменьшение площадей орошаемых и осушенных земель, пахотных земель, земель, занятых под постоянные культуры, улучшенных луговых (сенокосных и пастбищных) земель, иных высокопродуктивных земель, в том числе перевод их в менее продуктивные, определяется Положением о порядке изменения площадей высокопродуктивных земель, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 30 июня 2000 г. № 369. В соответствии с п. 2 названного Положения таковыми являются случаи особой необходимости, когда ухудшение качественного состояния земель произошло в результате стихийных бедствий, воздействия других природных и антропогенных факторов, а также вследствие выхода из строя и списания в установленном порядке оросительных и осушительных систем, машин и механизмов, что не дает возможности в дальнейшем использовать указанные земли по их целевому назначению. Решение здесь принимается Президентом Республики Беларусь.

Границы земель сельских населенных пунктов в соответствии с ч. 2 ст. 103 КоЗ РБ устанавливаются и изменяются районными исполнительными и распорядительными органами. Городская (поселковая) черта устанавливается и изменяется в соответствии с законодательством Республики Беларусь (ч. 2 ст. 106 КоЗ РБ).

Порядок включения земель в пригородные и зеленые зоны также устанавливается законодательством Республики Беларусь (ч. 1 ст. 118 КоЗ РБ).

В Кыргызской Республике отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производятся уполномоченным органом (уполномоченные органы по терминологии ЗК КР – это исполнительный орган айильного, поселкового кенешей, городская, районная, областная государственная администрация, местное самоуправление г. Бишкек, Правительство Кыргызской Республики, Жогорку Кенеша Кыргызской Республики) в пределах его компетенции (п. 2 ст. 11 ЗК КР). Порядок формирования и использования земель запаса, согласно п. 2 ст. 93 ЗК КР, разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Установление целевого использования земель производится специально уполномоченным государственным органом при предоставлении

земельного участка в собственность или в пользование. Изменение целевого назначения земель производится тем же органом с внесением соответствующих изменений в документы, удостоверяющие права на земельный участок (п. 1 и 2 ст. 12 ЗК КР).

Положением о порядке возбуждения и рассмотрения ходатайств о предоставлении права (разрешения на изменение цели) пользования (ведения) земель, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 января 1998 года № 55, устанавливается порядок возбуждения и рассмотрения ходатайств юридических и физических лиц Кыргызской Республики о предоставлении (продаже) права пользования (ведения) земельными участками, в том числе аренды, разрешения на изменение цели пользования (ведения) органом государственной власти либо айыл окмоту (сельской управой). Такие ходатайства в соответствии с п. 4 Положения могут быть возбуждены хозяйствующим юридическим или физическим лицом, органами государственной власти и управления, местного самоуправления или общественной организацией.

В населенных пунктах Кыргызской Республики осуществляется зонирование земель. В соответствии со ст. 79 ЗК КР под зонированием понимается определение территории земель населенных пунктов с установлением их целевого режима использования. Основные положения и принципы зонирования земель определяются Правительством Кыргызской Республики.

Городская (поселковая) черта, согласно п. 2 ст. 80 ЗК КР, устанавливается и изменяется органом, утверждающим генеральный план проекта застройки населенных пунктов. Границы сельских населенных пунктов устанавливаются и изменяются органом, утверждающим генеральный план проекта застройки сельского населенного пункта (ст. 81 ЗК КР).

В Республике Таджикистан, согласно ст. 9 ЗК РТ, отнесение земель к категориям и перевод их из одной категории в другую производится соответствующими органами исполнительной власти в соответствии со ст. 26 кодекса (ст. 26 ЗК РТ посвящена правам соответствующих органов исполнительной власти, в том числе Правительства Республики Таджикистан, по предоставлению земельных участков).

Черта городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов устанавливается и изменяется Маджлиси Оли Республики Таджикистан по совместному представлению органов архитектуры и Государственный Комитет Республики Таджикистан по землеустройству, утвержденному соответствующими органами исполнительной власти (ч. 2 ст. 76 ЗК РТ). Пригородные и зеленые зоны, согласно ч. 1 ст. 79 ЗК РТ,

выделяются по постановлению Правительства Республики Таджикистан с определением размера и границ зон, порядка землепользования в них.

Более четкая и одновременно сложная схема закреплена в ЗК РФ. Так, в соответствии с нормами п. 1 ст. 8 ЗК РФ отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:

земель, находящихся в федеральной собственности, – Правительством Российской Федерации;

земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, – органами местного самоуправления;

земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Отдельно оговорены в ЗК РФ вопросы отнесения земель к землям особо охраняемых территорий и землям лесного фонда (ст. 94 и 101 ЗК РФ соответственно).

Так, порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения устанавливается Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов, а к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения – органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Перевод земель лесного фонда в земли иных категорий осуществляется в случаях, установленных кодексом и другими федеральными законами. Границы земель лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства.

Следует также сказать, что в соответствии с п. 6 ст. 86 ЗК РФ перевод земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий допускается на основании решения Правительства Российской Федерации.

В п. 4 ст. 79 ЗК РФ предусмотрена норма о том, что особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В п. 5 ст. 94 ЗК РФ закреплено право Правительства Российской Федерации, соответствующих органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники, и другие).

Общий порядок, а также особенности такого перевода применительно к различным категориям земель закреплен также в Федеральном законе Российской Федерации от 21 декабря 2004 года «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Перевод земель поселений в земли иных категорий и земель иных категорий в земли поселений независимо от их форм собственности осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено ЗК РФ.

Необходимо также отметить, что правовой режим земель в Российской Федерации определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Аналогичное положение закреплено и в п. 2 ст. 1 ЗК РК.

Общие принципы и порядок проведения такого зонирования в соответствии с ч. 1 п. 2 ст. 7 ЗК РФ устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 2 ст. 83 ЗК РФ, порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Т.е., территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки). Однако правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов Российской Федерации.

В Республике Казахстан земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением (п. 2 ст. 1 ЗК РК).

Отнесение земель к категориям, а также перевод земель из одной категории в другую в связи с изменением их целевого назначения производятся государственными органами в пределах их компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан (ст. 2 ЗК РК).

Для отдельных категорий и видов земель в ЗК РК может осуществляться дополнительная регламентация вопросов отнесения земель к категориям и видам, перевода их из одних категорий и видов в другие. В частности, в ст. 108 ЗК РК освещаются вопросы установления и изменения границ (черты) населенных пунктов.

Отнесение земельных участков к землям общего пользования на землях населенных пунктов, а также исключение из состава земель общего пользования в связи с изменением их целевого назначения осуществляются местными исполнительными органами в соответствии с их компетенцией (п. 4 ст. 107 ЗК РК).

Размеры и границы пригородных зон городов устанавливаются и изменяются государственными органами, утверждающими генеральные планы этих городов, по совместному предложению государственных органов землеустройства, архитектуры и градостроительства (п. 3 ст. 110 ЗК РК).

В соответствии со ст. 130 ЗК РК перевод земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется Правительством Республики Казахстан.

Также по решению Правительства Республики Казахстан переводятся в состав земель запаса земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия (п. 2 ст. 137 ЗК РК).

Отнесение же земель к категории особо охраняемых природных территорий и резервирование земель под особо охраняемые природные территории согласно ст. 124 ЗК РК осуществляются в соответствии с законодательством Республики Казахстан об особо охраняемых природных территориях.

Отдельная статья в ЗК РК (ст. 98) подробно регламентирует порядок перевода из одного вида в другой сельскохозяйственных угодий.

Так, необходимость перевода (трансформации) сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой обосновывается природными факторами, экономической целесообразностью дальнейшего их использования в составе других земельных угодий.

Основанием проведения работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой могут являться ходатайство собственника

земельного участка или землепользователя, поданное соответствующему местному исполнительному органу по месту расположения земельного участка, а также инициатива местного исполнительного органа.

Финансирование землеустроительных работ по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой, проводимых по решению местного исполнительного органа, осуществляется за счет средств местного бюджета, а по заявкам собственников земельных участков и землепользователей – за счет их средств.

Перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой может производиться по земельному участку, группе участков, массиву орошения, землепользованию.

Наличие сельскохозяйственных угодий, почвенно-мелиоративное состояние которых требует перевода их в другие виды угодий, предварительно устанавливается на основании изучения имеющихся планово-картографических материалов, проектов землеустройства, мелиоративного строительства, материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических изысканий, солевых съемок, данных земельного кадастра, инвентаризации земель.

Основаниями для перевода более ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные являются:

для пашни – несоответствие агропроизводственных почвенных характеристик земель их фактическому использованию, высокий уровень загрязненности токсичными веществами;

для многолетних насаждений – предельный возраст насаждений, их изреженность, неудовлетворительный породный состав, неблагоприятные почвенно-мелиоративные характеристики земель;

для сенокосов – опустынивание земель, вырождение луговой растительности, ухудшение мелиоративного состояния земель;

для пастбищ – сбитость.

При переводе орошаемых земель в неорошаемые помимо учета вышеперечисленных факторов учитываются потеря связи с источником орошения, водонеобеспеченность, техническое состояние внутрихозяйственных оросительных систем, а для земель лиманного орошения – прекращение затопления вследствие перераспределения стока или отсутствия водных ресурсов, техническое состояние сооружений.

При необходимости местные исполнительные органы могут устанавливать и другие показатели перевода ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные: минимальная продуктивность сельскохозяйственных угодий, уровень засоленности, солонцеватости, загрязнения почв и другие критерии, влияющие на качественную характеристику угодий.

Решения о переводе менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные принимает районный (городской) исполнительный орган.

Как уже отмечалось, в Республике Казахстан также проводится зонирование земель. В соответствии с п. 1 ст. 8 ЗК РК зонирование – это определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования.

Зонирование земель проводится по решению местных исполнительных органов и осуществляется за счет средств местного бюджета.

Организацию зонирования земель на районном уровне и в городах областного значения осуществляют соответствующие исполнительные органы районов и городов областного значения. Проект (схема) зонирования земель утверждается соответствующими представительными органами района и города областного значения.

На основании материалов по зонированию земель районов и городов областного значения областные (городов Астаны и Алматы) территориальные органы по управлению земельными ресурсами совместно с местными органами по охране окружающей среды, архитектуры и градостроительства и другими заинтересованными органами по поручению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа организуют и обеспечивают разработку проектов (схем) зонирования земель на областном (городском) уровне, включающих классификатор целевого назначения, и вносят их на утверждение областным (городов Астаны и Алматы) представительным органам.

1.7. Фонд перераспределения земель

В государствах - членах ЕврАзЭС фонд перераспределения земель имеет различные названия. Так, в Республике Беларусь – это специальный фонд земельного запаса, в Республике Казахстан и Республике Таджикистан – специальный земельный фонд, в Кыргызской Республике – Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий, в Российской Федерации – фонд перераспределения земель.

В Республике Беларусь, Республике Казахстан и Республике Таджикистан земли фонда перераспределения земель учитываются в составе земель запаса (государственного запаса), причем, в Республике Казахстан – за исключением случаев, когда до передачи земельных участков, не используемых по назначению или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, новым собственникам и землепользователям они используются прежними государственными землепользователями в порядке и на условиях, установленных районным

(городским) исполнительным органом (ст. 129 КоЗ РБ, ч. 2 п. 8 ст. 100 ЗК РК, ч. 1 ст. 99 ЗК РТ). В Российской Федерации – в составе земель сельскохозяйственного назначения (п. 1 ст. 80 и п. 1 ст. 103 ЗК РФ). В Кыргызской Республике Фонд перераспределения сельскохозяйственных угодий был создан при Министерстве сельского хозяйства и продовольствия Кыргызской Республики (сейчас – Министерство сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики) (ч. 1 п. 2 Указа Президента Кыргызской Республики от 3 ноября 1995 г. № 297 «О мерах по дальнейшему развитию и государственной поддержке земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике»).

В Республике Беларусь специальный фонд земельного запаса создается за счет нерационально используемых земель, земель, используемых не по целевому назначению или с нарушением установленных требований, а также за счет земель сельскохозяйственного назначения, выбывших из оборота или переведенных в менее ценные земли, земель лесного фонда, не покрытых лесом и пригодных по почвенным и другим условиям для использования в качестве сельскохозяйственных земель (ст. 129 КоЗ РБ).

В Республике Казахстан специальный земельный фонд формируется за счет земель запаса, а также земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

при добровольном отказе от земельного участка;

при принудительном изъятии земельного участка в соответствии со ст.ст. 92, 93 и 95 кодекса (в случае неиспользования земельного участка по назначению в течение определенного периода; в случае использования земельного участка с нарушением законодательства Республики Казахстан, в том числе с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных кодексом или иным законодательством Республики Казахстан, в частности, если участок используется не в соответствии с целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки; в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения);

если нет наследников ни по закону, ни по завещанию либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства.

При этом в специальный земельный фонд не включаются участки земель, состояние которых не позволяет выращивать сельскохозяйственную

продукцию, соответствующую санитарным нормам и требованиям (п.п. 1 и 2 ст. 100 ЗК РК).

Включение земельных участков в состав специального земельного фонда производится по решению исполнительного органа района (города), а земельных участков, не используемых по назначению или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан, от государственных землепользователей осуществляется на основании одностороннего решения районного (городского) исполнительного органа (п. 3 и ч. 1 п. 4 ст. 100 ЗК РК).

В соответствии со ст. 2 Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий – это земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

В Российской Федерации фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд по тем же основаниям, что и в Республике Казахстан, за исключением того, что случаи принудительного изъятия земельного участка в Российской Федерации предусматриваются кодексом (без уточнения) и федеральными законами, а это предполагает более широкий перечень таких случаев (п. 2 ст. 80 ЗК РФ).

В законодательстве Республики Таджикистан помимо отдельных норм Земельного кодекса вопросы создания и использования специального земельного фонда регламентируются Законом Республики Таджикистан от 5 марта 1992 года «О земельной реформе» и Законом Республики Таджикистан от 10 мая 2002 года «О дехканском (фермерском) хозяйстве».

Так, согласно п. 1 Закона Республики Таджикистан «О земельной реформе» специальный земельный фонд создается за счет:

земель, право пользования которыми подлежит прекращению в соответствии со ст. 17 ЗК РТ (ссылка сделана на ранее действовавший земельный кодекс);

сельскохозяйственных угодий, выбывших из оборота или переведенных в менее ценные земли;

земель запаса;

земель лесного фонда, не покрытых лесом, пригодных для использования в сельскохозяйственном производстве;

земель, нерационально используемых;

прочих земель колхозов и совхозов, ранее не использовавшихся в сельхозпроизводстве.

При этом в специальный земельный фонд не включаются земельные участки, состояние которых не позволяет выращивать сельскохозяйственную продукцию, не удовлетворяющую санитарным нормам и требованиям (п. 2 вышеназванного Закона).

В соответствии с ч. 1 ст. 12 Закона Республики Таджикистан «О дехканском (фермерском) хозяйстве» специальный земельный фонд для организации дехканского хозяйства создается за счет:

земель, выбывших из оборота или переведенных в число менее ценных земель;

ресурсных земель;

земель всех категорий, не использованных по целевому назначению;

земель, предоставленных для сельскохозяйственного производства и не использованных в течение одного года. А также предоставленных для несельскохозяйственных целей и не использованных в течение двух лет;

земель лесохозяйственных организации, не покрытых лесом и кустарником, пригодных для использования в сельскохозяйственном производстве;

земель сельскохозяйственных организаций, которые не используются эффективно;

земель дехканских хозяйств, прекративших свою деятельность;

вновь освоенных земель.

Согласия землепользователей на изъятие земельных участков, включаемых в специальный земельный фонд, не требуется (ч. 2 ст. 11 Закона Республики Таджикистан «О земельной реформе», ч. 2 ст. 12 Закона Республики Таджикистан «О дехканском (фермерском) хозяйстве»). До передачи земель новым землевладельцам (землепользователям) они используются прежними землевладельцами (землепользователями) (ч. 4 ст. 11 Закона Республики Таджикистан «О земельной реформе»).

Цели, для которых создается и используется фонд перераспределения земель, в государствах - членах ЕврАзЭС в целом схожи.

Так, в Республике Беларусь земельные участки из земель специального фонда земельного запаса предоставляются для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства и других сельскохозяйственных целей (ст. 130 КоЗ РБ).

В Республике Казахстан рассматриваемый фонд формируется в целях перераспределения земель между производителями сельскохозяйственной продукции, в Российской Федерации – в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения

садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота (п. 1 ст. 100 ЗК РК, п. 1 ст. 80 ЗК РФ).

Использование земель рассматриваемого фонда в Российской Федерации и Республике Казахстан осуществляется также как и земель сельскохозяйственного назначения, причем в Российской Федерации – в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (ч. 1 п. 6 ст. 100 ЗК РК, п. 3 ст. 80 ЗК РФ).

Так, в Республике Казахстан земли сельскохозяйственного назначения предоставляются для развития личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, научно-исследовательских, опытных и учебных целей, огородничества и животноводства и т.п. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается только в исключительных случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий, выполнением международных обязательств, обнаружением под участком месторождения ценных полезных ископаемых, строительством дорог, линий электропередачи, линий связи и магистральных трубопроводов, а также объектов, имеющих важное государственное значение, при отсутствии других вариантов возможного их размещения (ст.ст. 90 и 97 ЗК РК).

Граждане, вышедшие из состава государственных сельскохозяйственных организаций, земли которых не подлежат разделу, ранее не наделенные правом на условную земельную долю, проживающие на данной территории, а также репатрианты (оралманы) имеют первоочередное право на получение земельного участка из земель специального земельного фонда для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством. Предоставление земельных участков из специального земельного фонда производится в порядке землеустройства, как правило, единым массивом и с учетом создания удобств в использовании земель (ч. 2 п. 6 и п. 7 ст. 100 ЗК РК).

В Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (ст. 78 ЗК РФ).

Согласно ч. 2 п. 2 Указа Президента Кыргызской Республики от 3 ноября 1995 г. № 297 Министерство сельского хозяйства и продовольствия Кыргызской Республики по согласованию с местными государственными

администрациями уполномочено выделять земельные участки из рассматриваемого фонда для следующих целей:

расширения сельских населенных пунктов в соответствии с генеральным планом их развития;

создания и функционирования семеноводческих, племенных, опытно-селекционных, экспериментальных хозяйств и государственных сортоиспытательных учреждений;

продажи прав пользования ими на аукционных торгах для организации крестьянских хозяйств и для других целей, предусмотренных решением Правительства Кыргызской Республики.

Пунктом 2 постановления Правительства Кыргызской Республики от 27 мая 1996 г. № 240 «О передаче земель Национального земельного фонда Фонду перераспределения сельскохозяйственных угодий при Министерстве сельского и водного хозяйства Кыргызской Республики» данный перечень был дополнен целями организации специальных сельскохозяйственных предприятий по выращиванию сельхозкультур по решению Правительства Кыргызской Республики; продажи прав пользования земельными участками на аукционных торгах (без указания для каких конкретно целей); передачи в аренду сельским товаропроизводителям; выделения для граждан, работавших и проживающих за пределами данного хозяйства (в том числе выходцев данного хозяйства), приехавших на постоянное жительство на территорию данного хозяйства до 1 июля 1996 года, в размере среднехозяйственной земельной доли.

В соответствии со ст. 20 Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий не продаются. В исключительных случаях передача земельных участков Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий в собственность граждан Кыргызской Республики по предложению местных кенешей осуществляется на основании решения Правительства Кыргызской Республики, утвержденного Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Согласно ч. 2 ст. 99 ЗК РТ, земли государственного запаса (в составе которых формируется и специальный земельный фонд) предназначаются для предоставления в пользование и аренду преимущественно для сельскохозяйственного производства.

В соответствии со ст. 9 Закона Республики Таджикистан «О земельной реформе» специальный земельный фонд предоставляется для сельскохозяйственных целей. Причем, в первую очередь из специального фонда земельные участки предоставляются гражданам для ведения

дехканского и личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства и огородничества (п. 2 ст. 12 названного Закона).

Согласно же ч. 1 ст. 12 Закона Республики Таджикистан «О дехканском (фермерском) хозяйстве» рассматриваемый фонд создается органом исполнительной власти района (города) для организации дехканского хозяйства. При этом нельзя создавать дехканское хозяйство на землях, относящихся к семеноводческим, питомническим, племеноводческим хозяйствам, исследовательским, научно-производственным учреждениям, учебным, опытным, профессионально-техническим училищам, общеобразовательным школам, а также на землях государственного водного хозяйства (ч. 2 и 3 ст. 12 указанного Закона).

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель (специальном земельном фонде) являются общедоступными (п. 4 ст. 80 ЗК РФ, ч. 1 п. 8 ст. 100 ЗК РК, ч. 4 ст. 67 ЗК РТ).

1.8. Деление и слияние земельных участков

В соответствии с земельными кодексами практически всех государств - членов ЕврАзЭС земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Исключение составляет лишь Республика Таджикистан, в Земельном кодексе которого вопрос о делимости земельных участков был обойден, хотя анализ законодательства, посвященного землеустройству, позволяет сделать вывод о том, что и здесь существует такая классификация земельных участков.

Земельные кодексы Российской Федерации, Республики Казахстан, Кыргызской Республики приводят определение понятия делимого земельного участка.

В КоЗ РБ дается понятие неделимого земельного участка. Так, в соответствии с ч. 3 ст. 17 КоЗ РБ земельный участок не может быть разделен на части, если при целевом использовании той или иной части будут иметь место нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил.

В Российской Федерации делимым признается земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ч. 2 п. 2 ст. 6 ЗК РФ).

В Республике Казахстан и Кыргызской Республике делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных (в

Кыргызской Республике – градостроительных) и иных обязательных норм и правил может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок (п. 1 ст. 51 ЗК РК, п. 1 ст. 41 ЗК КР). В противном случае земельный участок является неделимым (п. 1 ст. 51 ЗК РК). Неделимость земельного участка отражается в документе, удостоверяющем право на земельный участок (п. 2 ст. 51 ЗК РК, п. 2 ст. 41 ЗК КР).

В кодексах Республики Беларусь, Республике Казахстан и Кыргызской Республике закреплена норма о том, что при совершении сделки с частью (в КоЗ РБ и ЗК РК – делимого) земельного участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок (ч. 4 ст. 17 КоЗ РБ, п. 3 ст. 51 ЗК РК, п. 3 ст. 35 ЗК КР). Причем в ЗК РК сделана оговорка, что данное требование не распространяется на случаи, когда предметом сделки является установление сервитута и он может быть определен путем его описания в договоре или нанесением на плане земельного участка сферы распространения устанавливаемого права на часть земельного участка.

В ЗК КР и ЗК РК содержится запрет на раздел земельного участка и выдел из него земельной доли в натуре, если в соответствии с законодательством данный земельный участок признан неделимым. Если выдел доли в натуре не допускается, выделяющийся участник имеет право на выплату ему стоимости его доли, а в Республике Казахстан – также продать свою земельную долю (право на земельную долю является самостоятельным объектом земельных отношений) другому лицу в соответствии с правилами, установленными п. 2 ст. 55 кодекса, за исключением объектов кондоминиума (ст. 43 ЗК КР, ст. 59 ЗК РК). Аналогичные права предусмотрены п. 2 ст. 57 ЗК РК в случаях, если выдел земельной доли в натуре не допускается законодательными актами Республики Казахстан или невозможен без несоразмерного ущерба земельному участку и всему, что с ним прочно связано.

Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» также содержит определенные ограничения, касающиеся раздела земельных участков.

Так, например, в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 4 указанного Закона не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным данной статьей.

Согласно ч. 3 п. 1 ст. 4 указанного Закона не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на

земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Однако вышеизложенные требования не распространяются:

на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации;

на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации (ч.ч. 4 и 5 п. 1 ст. 4 указанного Закона).

В соответствии с ч. 1 п. 3 ст. 13 указанного Закона неиспользуемая в течение двух лет часть находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальным образованием.

Вопрос о слиянии земельных участков в земельных кодексах государств-членов ЕвразЭС фактически не затрагивается. Только в ЗК РК оговаривается, что при добровольном объединении собственниками принадлежащих им земельных участков в один участок возникает общая собственность на этот земельный участок (п. 2 ст. 53 ЗК РК).

Осуществляется деление и слияние земельных участков посредством проведения соответствующих землеустроительных мероприятий.

1.9 Установление границы земельного участка

Установление границ земельных участков в натуре (на местности) является в государствах - членах ЕврАзЭС одной из основных задач (мероприятий) землеустройства. Правовое регулирование землеустроительных работ по установлению границ земельных участков в странах ЕврАзЭС осуществляется по-разному.

Отдельные статьи, посвященные вопросам о границах земельного участка и их установлении, имеются в КоЗ РБ и ЗК РТ. Землеустройство в государствах - членах ЕврАзЭС регламентируется нормами земельных кодексов и принятых в соответствии с ними иных актов законодательства. В Российской Федерации, Кыргызской Республике и Республике Таджикистан нормы о землеустройстве содержатся, помимо земельных кодексов, также в специальных нормативных правовых актах о землеустройстве, которыми в различной степени регулируется и рассматриваемый вопрос, – Законе Республики Таджикистан от 12 мая 2001 года «О землеустройстве», Федеральном законе Российской Федерации от 18 июня 2001 года «О землеустройстве», Положении о землеустройстве и порядке его проведения, утвержденном постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 декабря 1999 года № 715. В Республике Беларусь рассматриваемому вопросу посвящены также отдельные нормы Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2002 г. № 422, Инструкции по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 мая 2002 г. № 3; в Республике Казахстан – Правила выполнения землеустроительных работ в Республике Казахстан по составлению проектов межхозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих землепользований, отвода и установлению границ земельных участков на местности, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 7 октября 2004 г. № 72-П-а.

Отдельные статьи, посвященные вопросам о границах земельного участка и их установлении, имеются в КоЗ РБ и ЗК РТ.

Так, в ст. 18 КоЗ РБ приводится определение границы земельного участка. В соответствии с ч. 1 названной статьи граница земельного участка есть линия и проходящая по этой линии вертикальная плоскость, разделяющая землепользования и землевладения. Граница земельного участка устанавливается на местности и закрепляется межевыми знаками.

Порядок установления и закрепления границы земельного участка определяется специально уполномоченным на то государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству (ч. 2-3 ст. 18 КоЗ РБ).

Инструкция по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков определяет порядок установления, восстановления и закрепления границ земельных участков в Республике Беларусь, требования к точности геодезических измерений, порядок осуществления контроля и приемки работ, оформления материалов по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков.

Так, работы по установлению границ земельных участков завершают процесс отвода земель и проводятся в целях определения в натуре (на местности) точных геометрических размеров и положения границ земельных участков, предоставленных на основании решений соответствующих уполномоченных органов, и для составления документов, удостоверяющих право на землю. Установление границ земельных участков с закреплением точек поворота границ межевыми знаками и определением их координат является обязательным условием отвода этих участков и производится в случаях образования в установленном порядке новых, реорганизации или упорядочения существующих землевладений и землепользований (п.п. 3 и 4 указанной Инструкции). При этом мероприятия по установлению границ земельных участков должны обеспечивать бесспорное определение на местности границ земельных участков (межевых знаков и граничных линий).

В соответствии с п. 5 указанной Инструкции основанием для установления и закрепления границ земельного участка на местности является решение о предоставлении земельного участка, проект отвода этого участка, другие материалы, на основании которых принималось это решение, а также ходатайство (заявление) юридического или физического лица, которому предоставлен земельный участок.

В п. 34 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2002 г. № 422, закреплено, что границы предоставленного земельного участка в натуре (на местности) устанавливаются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими специальное разрешение (лицензию) на этот вид деятельности, в присутствии юридического или физического лица, которому предоставлен земельный участок, землепользователя, землевладельца, собственника, арендатора земельного участка, из земель которых изъят этот земельный участок, и в случае необходимости – смежных землепользователей, землевладельцев, собственников, арендаторов земельных участков и оформляются актом.

При несогласии же представителя одной из сторон с положением границ составляется, согласно ч. 2 п. 9 указанной Инструкции, протокол разногласий, а земельный спор разрешается в соответствии с земельным законодательством.

Межевые знаки для наблюдения за их сохранностью передаются юридическому или физическому лицу, которому предоставлен или передан в собственность, аренду земельный участок, о чем также составляется акт (п. 91 указанной Инструкции).

В ходе работ по установлению границ земельного проводятся необходимые согласования в случаях, указанных в Инструкции.

По окончании работ все материалы, перечень которых приведен в указанной Инструкции, брошюруются в дело по установлению границ земельного участка, предоставленного соответствующему юридическому или физическому лицу, которое до составления документа, удостоверяющего право на землю, в установленном порядке представляется в территориальную инспекцию по качеству землеустроительных и топографо-геодезических работ (по месту нахождения отведенного земельного участка) на экспертизу. В случае выявления в процессе экспертизы недостатков в материалах они подлежат устранению исполнителем работ (ч. 1 п. 148, ч. 1-2 п. 149 указанной Инструкции).

Работы могут выполняться и за счет средств государственного бюджета (ч. 4 п. 151 указанной Инструкции). Согласно ч. 2 ст. 147 КоЗ РБ, за счет средств государственного бюджета осуществляются землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной земельной политики и имеющие общегосударственное значение.

Установление и закрепление границ земельного участка на местности, исходя из смысла пп. 16 ст. 1 ЗК КР, завершает процесс отвода этого земельного участка (порядок проведения землеустройства, в том числе и установления границ земельных участков смотри гл. 12).

В соответствии с нормами ст. 28 ЗК РТ установление или уточнение границ земельного участка на местности осуществляется во всех случаях, требующих отграничения земельного участка от других земель. Подготовка планов или чертежей границ, установление границ на местности или их уточнение осуществляется Государственным комитетом Республики Таджикистан по землеустройству и его органами на местах за счет поступающих платежей за землю или за счет самих землепользователей. В ч. 4 ст. 60 ЗК РТ закреплена также норма о том, что землеустройство проводится при участии заинтересованных землепользователей.

В соответствии с ч. 10 ст. 1 Закона Республики Таджикистан «О землеустройстве» комплекс работ по установлению границ административно-территориальных единиц на местности, границ земельных участков пользователей и арендаторов с закреплением их межевыми знаками установленного образца и к пунктам опорной межевой сети называется здесь межеванием земель. Работы по межеванию земель включаются в межхозяйственное землеустройство (пп. 3 ч. 2 ст. 23 Закона).

Межеванию земель посвящена ст. 26 указанного Закона.

Межевание земель проводится с целью бесспорного определения и опознания на местности положения границ земельных участков (межевых знаков и граничных линий), определенных на планово-картографических материалах, и осуществляется на основании землеустроительной и градостроительной документации, на графической части которой указываются проектные границы, положение межевых знаков и исходные геодезические данные, необходимые для определения местоположения поворотных точек границ земельного участка на местности. При этом землеустроительная документация по межеванию городских земель разрабатывается в составе проектов планировки частей территорий городских и сельских поселений и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры, городских и сельских поселений и является основанием для установления границ земельных участков на местности.

Границы земельных участков на местности закрепляются межевыми знаками. При этом допускается закрепление границ земельных участков без установки межевых знаков в случае их совладения с естественными и искусственными линейными сооружениями и рубежами (реками, ручьями, каналами, лесополосами, дорогами, дорожными сооружениями, заборами, изгородями, фасадами зданий и другими линейными сооружениями и рубежами). Случаи, когда межевые знаки не устанавливаются, предусмотрены в принципе и законодательством Республики Беларусь. Границы земельного участка, закрепленные на местности знаками установленного образца или совпадающие с естественными или искусственными сооружениями и рубежами, признаются бесспорными и охраняются государством. Межевые знаки сдаются по акту на наблюдение за сохранностью физическим и юридическим лицам, в пользовании которых находятся земельные участки.

Опорная межевая сеть закрепляется на местности долговременными знаками. Пункты опорной межевой сети являются государственной собственностью и после закладки сдаются по акту на наблюдение за сохранностью:

органам государственной власти на местах;
пользователям земельных участков, если они находятся на их земельных участках.

Порядок межевания земель и контроль за соблюдением технических требований к межеванию земель, охраной пунктов опорной межевой сети и межевых знаков устанавливается и осуществляется уполномоченным государственным органом по управлению земельными ресурсами и его органами на местах. В городах и других поселениях эти работы осуществляются совместно с органами архитектуры градостроительства.

Согласованная в установленном порядке с заинтересованными лицами, примерный перечень которых установлен в ч. 1 ст. 30 указанного Закона, землеустроительная документация, связанная межеванием земель, в соответствии с ч. 2 ст. 31 указанного Закона, рассматривается и принимается уполномоченным и государственным органом по управлению земельными ресурсами. Результаты проведенных землеустроительных работ по каждому объекту землеустройства, формируются в землеустроительное дело, требования к составу которого установлены в ч. 9 ст. 26 и ч. 1 ст. 32 указанного Закона.

В Российской Федерации вопросу о межевании объектов землеустройства посвящена ст. 17 Федерального закона Российской Федерации «О землеустройстве».

Так, межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

В отличие от законодательства других государств - членов ЕврАзЭС в Федеральном законе Российской Федерации «О землеустройстве» четко определяются работы, включаемые в межевание объекта землеустройства:

определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;

закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;

изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Межевание объектов землеустройства выполняется при проведении территориального землеустройства. Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 2 Положения о проведении территориального землеустройства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2002 г. № 396, Федеральная служба земельного кадастра России (ныне ее функции выполняет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости) и ее территориальные органы обеспечивают проведение территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти, а также на землях, находящихся в федеральной собственности.

В названном Положении также закреплено требование об обеспечении при определении границ объекта землеустройства на местности и их согласовании учета законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты межеванием, путем извещения их в письменной форме не позднее чем за 7 дней до начала работ. Однако отсутствие надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения этих работ (п. 10 указанного Положения).

Землеустроительная документация подлежит согласованию, государственной экспертизе и утверждению. Порядок согласования и утверждения землеустроительной документации, а также ее государственной экспертизы устанавливается Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 6, ст. 23 Федерального закона Российской Федерации «О землеустройстве»).

В соответствии с п. 2 Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июля 2002 г. № 514, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, землеустроительная документация в зависимости от вида подлежит согласованию с Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами, органами санитарно-эпидемиологического надзора, органами охраны памятников культуры, органами местного самоуправления.

Проекты территориального землеустройства утверждаются собственниками земельных участков, землепользователями или землевладельцами указанных земель. Карты (планы) и материалы межевания объектов землеустройства утверждаются Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований (п.п. 8 и 9 указанного Положения).

Землеустроительная документация и другие, касающиеся территориального землеустройства материалы, включаются в землеустроительное дело. Землеустроительное дело в соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона Российской Федерации «О землеустройстве» формируется и хранится в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

ЗК РФ могут также предусматриваться некоторые особенности установления границ земельных участков при их предоставлении для тех или иных целей (ч. 2 п. 7 ст. 36 ЗК РФ и др.).

2. Права на землю (земельные участки). Ограничения (обременения) прав на земельные участки

2.1. Виды прав на землю (земельные участки)

По земельному законодательству государств - членов ЕврАзЭС пользование землей осуществляется на определенном титуле: на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, на праве бессрочного (постоянного) пользования, временного пользования и аренды.

В соответствии с земельным законодательством Республики Беларусь земля (земельные участки) могут принадлежать на следующих правах:

- собственности (государственной и частной);
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного пользования;
- временного пользования;
- аренды.

В Российской Федерации земля (земельные участки) принадлежат на праве:

- собственности (государственной и частной);
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянное (бессрочное) пользование безвозмездного срочного пользования;
- аренды.

В Республике Казахстан земля (земельные участки) могут находиться на праве:

- собственности (государственной и частной);
- постоянного (бессрочного) пользования;
- временного пользования;
- аренды;

В Кыргызской Республике земля (земельные участки) могут находиться на праве:

собственности (государственной и частной);
бессрочного пользования;
срочного (временного) пользования;
аренды.

В Республике Таджикистан земля (земельные участки) могут находиться на праве:

государственной собственности;
пожизненного наследуемого пользования;
бессрочного пользования;
срочного пользования;
аренды.

2.2. Собственность на землю (земельные участки)

Вопросы собственности на землю (земельные участки) в государствах - членах ЕврАзЭС регулируются по-разному.

В целом Конституции и земельные кодексы всех государств - членов ЕврАзЭС, за исключением Таджикистана, допускают нахождение земли как в государственной, так и в частной собственности. В Республике Таджикистан земля является исключительной собственностью государства, а государство, в свою очередь гарантирует эффективное ее использование в интересах народа (ст. 13 Конституции Республики Таджикистан, ч. 1 ст. 2 ЗК РТ). Истребование земель, ранее принадлежавших предкам, не допускается (ч. 2 ст. 2 ЗК РТ).

В Республике Беларусь собственность на землю выступает в двух формах – государственной и частной. Земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства (ст. 13 Конституции Республики Беларусь, ч. 1 ст. 2 КоЗ РБ).

В Республике Казахстан также допускаются две формы собственности на землю – государственная и частная.

Так, в соответствии со ст. 3 ЗК РК земля в Республике Казахстан находится в государственной собственности, но земельные участки могут находиться и в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных кодексом (по Конституции Республики Казахстан – законом). Согласно п. 1 ст. 20 ЗК РК, государственная и частная собственность на землю в Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются. Аналогичные по содержанию нормы имеются и в ст. 6 Конституции Республики Казахстан.

В отличие от Республики Беларусь и Республики Казахстан, в Кыргызской Республике допускается нахождение земли, помимо государственной и частной, также и в иных формах собственности.

В соответствии с положениями ст. 4 Конституции Кыргызской Республики земля является собственностью Кыргызской Республики, используются как основа жизни и деятельности народа Кыргызстана и находится под особой охраной государства. Земля также может находиться в частной, муниципальной и иных формах собственности. Однако не вполне понятно, о каких иных формах собственности здесь идет речь. Пределы и порядок осуществления собственниками земли своих прав и гарантии их защиты определяются законом.

Согласно п. 1 ст. 4 ЗК КР, в соответствии с Конституцией Кыргызской Республики земля находится в государственной (подразумевается – республиканской), коммунальной (или иначе – муниципальной), частной и иных формах собственности. При этом иные формы собственности на землю в ЗК КР также конкретно не указываются.

Также как и в Кыргызской Республике, в Российской Федерации допускается несколько форм собственности на землю.

Так, в соответствии с положениями ст. 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Следовательно, муниципальная собственность (собственность муниципальных образований) здесь не включается в государственную, а является отдельной, самостоятельной формой собственности.

В п. 1 ст. 16 ЗК РФ также указано, что государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Однако в п. 2 этой же статьи закреплена норма о том, что разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О разграничении государственной собственности на землю». Федеральный закон Российской Федерации от 17 июля 2001 года «О разграничении государственной собственности на землю» содержит достаточно широкие перечни земель, находящихся соответственно в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. Таким образом, в законодательстве Российской Федерации

имеется определенная несогласованность по вопросу определения государственной формы собственности на землю.

Здесь следует отметить, что в дальнейшем в ЗК РФ под государственной собственностью подразумеваются собственность Российской Федерации (федеральная собственность) и собственность субъектов Российской Федерации.

П. 1 ст. 36 Конституции Российской Федерации провозглашает право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю. При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (п. 2 ст. 36 Конституции Российской Федерации).

Классификация форм собственности проводится по субъектному составу. Если с субъектом права государственной собственности на землю в Республике Беларусь все достаточно ясно (им является исключительно Республика Беларусь), то с субъектом права частной собственности не все просто.

Так, в частной собственности могут находиться земельные участки, приобретенные гражданами Республики Беларусь, постоянно проживающими на территории Республики Беларусь или приравненными к постоянно проживающим в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Согласно ч. 1 ст. 34, в частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные для: ведения личного подсобного хозяйства; строительства и обслуживания жилого дома; ведения коллективного садоводства; дачного строительства. Данный перечень является исчерпывающим.

В ч. 2 ст. 11 КоЗ РБ сделана оговорка о том, что возврат земельных участков лицам, утратившим право собственности на них до 16 июня 1993 года, или их наследникам не допускается. Такие лица могут приобрести земельные участки в собственность лишь на общих основаниях.

В случаях утраты гражданства Республики Беларусь, выезда на постоянное место жительства за пределы Республики Беларусь, за исключением выезда лиц за пределы Республики Беларусь в связи со служебными обязанностями или обучением, направлением на работу за границу, по решению суда допускается принудительное изъятие земельных участков, находящихся в собственности граждан (пп. 3 ч. 1 ст. 53 КоЗ РБ).

КоЗ РБ предусматривает также возможность передачи земельных участков в собственность юридическим лицам Республики Беларусь и иностранным государствам. Так, в соответствии со ст. 12 КоЗ РБ юридическим лицам Республики Беларусь, в том числе коммерческим

организациям с иностранными инвестициями, земельные участки могут передаваться в собственность лишь в двух случаях:

при приватизации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок, утверждается Президентом Республики Беларусь;

при осуществлении инвестиционных проектов.

Решение о передаче земельных участков в собственность юридическим лицам Республики Беларусь в обоих случаях принимается Президентом Республики Беларусь.

В соответствии с ч. 2 ст. 2 КоЗ РБ, земельные участки могут передаваться в собственность иностранным государствам в порядке и на условиях, установленных не только кодексом, но и иными актами земельного законодательства Республики Беларусь.

Ст. 37 КоЗ РБ определены порядок и условия передачи земельных участков в собственность иностранным государствам. Так, для обслуживания зданий (части зданий), используемых для размещения постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь, иностранное государство может приобрести в собственность земельный участок, если:

в соответствии с законодательством иностранного государства Республика Беларусь может для этих же целей приобрести в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства;

одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь иностранное государство предоставляет Республике Беларусь в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства для тех же целей.

Земельный участок для постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения приобретается иностранным государством на основании договора, заключенного с Советом Министров Республики Беларусь. При этом местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения согласовывается с Министерством иностранных дел Республики Беларусь.

Положение о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 г. № 563, предусматривает возможность приобретения в собственность земельного участка для представительства также международной организацией.

При этом земельные участки для представительств могут быть приобретены аккредитуемым государством или международной организацией на основании решения Президента Республики Беларусь. Договор о приобретении земельного участка аккредитуемым государством или международной организацией заключается с Советом Министров Республики Беларусь (ч. 2 п. 9 указанного Положения).

Следует также отметить, что в соответствии с ч. 3 ст. 2 КоЗ РБ земля может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

Субъектом права государственной собственности на землю на территории Республики Казахстан выступает сама Республика Казахстан в лице уполномоченных государственных органов, а субъектами права частной собственности на земельные участки на основаниях, условиях и в пределах, установленных кодексом, являются граждане и негосударственные юридические лица. При этом под гражданами, если иное не установлено кодексом, понимаются граждане Республики Казахстан, иностранцы и лица без гражданства (п. 2 ст. 20 ЗК РК).

В государственной собственности, согласно п. 1 ст. 26 ЗК РК, находятся земельные участки, предоставленные органам государственной власти, государственным организациям и учреждениям, используемые для нужд обороны, занятые особо охраняемыми природными территориями оздоровительного и историко-культурного назначения, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, запаса, в том числе специального земельного фонда, пастбищные и сенокосные угодья при поселках и сельских населенных пунктах, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную собственность.

В соответствии с п. 1 ст. 23 ЗК РК земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам, но за исключением земельных участков, которые в соответствии с кодексом не могут находиться в частной собственности.

Так, в частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, а также предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в

соответствии с их назначением. Как видим, ЗК РК содержит достаточно широкий перечень целей, для которых земельные участки передаются гражданам Республики Казахстан в собственность.

Следует также отметить, что при выходе гражданина, являющегося собственником земельного участка, предоставленного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства и дачного строительства, из гражданства Республики Казахстан право собственности подлежит отчуждению или переоформлению согласно нормам ст. 66 кодекса.

В частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Казахстан могут находиться земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для ведения товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми, зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением. Для этих же целей земельные участки могут предоставляться в частную собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (негосударственным), за исключением земель, предназначенных для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

Необходимо отметить, что в Республике Казахстан могут предоставляться в частную собственность физическим и юридическим лицам также земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, в порядке и на условиях, установленных кодексом.

Так, в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 24 ЗК РК земельные участки сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности предоставляются гражданам Республики Казахстан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения.

При выходе гражданина, являющегося собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения, из гражданства Республики Казахстан земельный участок подлежит возврату в собственность государства либо право на земельный участок должно быть в течение одного года переоформлено в право временного землепользования на условиях аренды сроком до 10 лет. В случае отказа местного исполнительного органа от приобретения земельного участка по его разрешению такой участок может быть продан гражданину Республики Казахстан.

Как и в Республике Беларусь, земельный участок в Республике Казахстан может находиться в общей собственности двух или нескольких собственников с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность) (п. 3 ст. 53 ЗК РК). Общая собственность на земельный участок возникает в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан, при неделимости участка (ст. 51 ЗК РК), а также при добровольном объединении собственниками принадлежащих им земельных участков в один участок.

Содержание права собственности в Республике Казахстане традиционно составляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащим собственнику земельным участком. Права государства как собственника земли осуществляют государственные органы в соответствии с их компетенцией, установленной кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан. Собственник земельного участка может осуществлять права собственника на основаниях, условиях и в пределах, предусмотренных кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан (ст. 21 ЗК РК). При этом предоставление, передача и переход права собственности должны осуществляться с учетом целевого назначения земельного участка (п. 2 ст. 22 ЗК РК).

В ЗК КР закреплен довольно подробный перечень земель, которые находятся в государственной и коммунальной собственности.

Так, в государственной собственности находятся земли, предоставленные государственным землепользователям, земли лесного, водного фондов, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса, земли пограничной зоны, земли Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, пастбища при сельских населенных пунктах, пастбища в зоне интенсивного использования, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную и коммунальную собственность.

В государственной собственности находятся и земли государственных племенных, семеноводческих, экспериментальных хозяйств, опытных станций и полигонов, опорных пунктов учебных заведений и научно-исследовательских институтов сельскохозяйственного профиля, образованных на землях Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, за исключением земель, предоставленных гражданам, проживающим и работающим в указанных хозяйствах, в качестве земельных долей.

Земли в границах аильного, поселкового кенешей, а также в границах городов являются коммунальной собственностью, за исключением земель, находящихся в частной и государственной собственности.

Предоставление земельного участка в собственность физическим и юридическим лицам производится специально уполномоченным государственным органом на безвозмездной или возмездной (путем продажи на торгах) основе в порядке, установленном кодексом (п. 1 ст. 25 ЗК КР). Возможность предоставления земельных участков в частную собственность зависит от целей, для которых приобретается земельный участок, а также от категории (вида) земель, их целевого назначения.

В частности, земельный участок предоставляется в собственность:

гражданам Кыргызской Республики безвозмездно один раз на всей территории Кыргызской Республики для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства по установленным нормам, а также гражданам Кыргызской Республики, имеющим право на земельную долю в размере, определенном Правительством Кыргызской Республики;

гражданам Кыргызской Республики из состава малопродуктивных сельскохозяйственных угодий безвозмездно для освоения и ведения сельскохозяйственного производства (п.п. 1 и 2 ст. 32 ЗК КР).

В Кыргызской Республике также допускается предоставление в частную собственность гражданам земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Так, в соответствии со ст. 6 Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» право собственности на землю сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике имеют государство и исключительно граждане Кыргызской Республики, постоянно проживающие в сельской местности не менее двух лет.

Согласно ч. 1 ст. 7 Закона Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения», предоставление и передача в собственность земель сельскохозяйственного назначения в Кыргызской Республике запрещаются:

иностранным гражданам, юридическим лицам и государствам;

лицам без гражданства, проживающим на территории Кыргызской Республики;

юридическим лицам Кыргызской Республики, совместным предприятиям;

супругам, если один из них является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства.

Для использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных в собственность или в пользование гражданам Кыргызской Республики и удаленных за пределы пешеходной доступности от

населенного пункта, допускается предоставление в собственность или в пользование земельного участка на непригодных для использования в сельском хозяйстве землях или малопродуктивных сельскохозяйственных угодьях для возведения зданий и сооружений (п. 2 ст. 73 ЗК КР).

Могут также предоставляться в собственность: гражданам Кыргызской Республики земли, расположенные в приграничных зонах Кыргызской Республики (в том числе пастбища); участки пастбищ и сенокосов вкрапленные, вклинившиеся в пахотные земли и в земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, находящиеся в частной собственности (п.п. 3-5 ст. 30 ЗК КР).

Отдельная статья в ЗК КР (ст. 5) посвящена праву на земельный участок иностранных лиц. Так, в соответствии с нормативными правовыми предписаниями данной статьи предоставление и передача в собственность иностранным лицам сельскохозяйственных угодий не допускается. Земельные участки в черте населенного пункта (городов, поселков, сельских населенных пунктов) могут передаваться в собственность иностранным лицам, иностранным юридическим лицам в случае кредитования ими ипотечного жилищного строительства в соответствии с Законом Кыргызской Республики «Об ипотеке». Здесь следует уточнить, что Закон Кыргызской Республики от 29 мая 1999 года «Об ипотеке» утратил силу в связи с принятием Закона Кыргызской Республики от 12 марта 2005 года «О залоге».

Таким образом, возможность получения иностранцами земельных участков в собственность в Кыргызской Республике существенно ограничена.

Земельный участок, закрепленный на праве частной собственности, может находиться в общей собственности двух и более лиц, с определением доли или без определения таковой (ст. 42 ЗК КР).

Что касается Российской Федерации, то с вопросами права собственности на землю (земельные участки) здесь дело обстоит весьма непросто, что обусловлено федеративным устройством государства.

Праву государственной собственности на землю посвящены ст.ст. 16-18 ЗК РФ.

Так, в федеральной собственности находятся земельные участки:
которые признаны таковыми федеральными законами;
право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В федеральной собственности могут также находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным Федеральным законом Российской Федерации «О разграничении государственной собственности на землю».

В собственности субъектов Российской Федерации (республик, краев, областей, городов федерального значения, автономных областей, автономных округов) находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В собственности субъектов Российской Федерации могут также находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации;

предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, землям фонда перераспределения земель;

занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации.

В соответствии со ст. 19 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В муниципальной собственности могут также находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по

основаниям, предусмотренным Федеральным законом Российской Федерации «О разграничении государственной собственности на землю».

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований. Однако в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности на землю не передаются. Право муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах Российской Федерации возникает при передаче земельных участков из собственности городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов Российской Федерации.

Следует отметить, что в ЗК РФ также содержатся отдельные нормы, касающиеся вопроса о формах собственности на те или иные категории (виды) земель.

В частности, в п. 4 ст. 87 ЗК РФ закреплено, что земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со ст. 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности (п. 2 ст. 95 ЗК РФ). При этом земли государственных заповедников, национальных парков, согласно п. 6 ст. 95 ЗК РФ, являются федеральной собственностью.

Земли запаса в соответствии с п. 1 ст. 103 ЗК РФ находятся в государственной или муниципальной собственности.

Ст. 15 ЗК РФ посвящена праву собственности на землю граждан и юридических лиц.

В соответствии с нормами данной статьи собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) признаются земельные участки,

приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Не каждый земельный участок может быть объектом права частной собственности. Возможность получения земли в частную собственность зависит не только от субъекта, но и обусловлена целями ее использования, т.е. целевым назначением.

Законодательство государств - членов ЕврАзЭС довольно подробно определяет категории и виды земель, которые не подлежат предоставлению в частную собственность.

В Республике Таджикистан вообще отсутствует частная собственность на землю, поскольку, как уже отмечалось выше, земля здесь является исключительной собственностью государства.

В отличие от земельных кодексов остальных государств - членов ЕврАзЭС, в ЗК КР отсутствует единая статья о землях, не подлежащих предоставлению в частную собственность. Конструкция же рассмотренных ранее норм, посвященных праву собственности на землю Кыргызской Республики, не позволяет сделать совершенно однозначный вывод о том, находятся те или иные земли в исключительной собственности Кыргызской Республики или нет.

Исходя из анализа положений ЗК КР, можно однозначно сказать, что в собственность не передаются:

земли общего пользования населенных пунктов (земель, используемых в качестве путей сообщения либо для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (дороги, улицы, площади, тротуары, придорожные земельные полосы, зеленые насаждения, газоны, арычные, другие оросительные сети, расположенные и проходящие вдоль автомобильных

дорог, проезды, лесопарки, бульвары, скверы, водоемы и др.) (п. 2 ст. 78 ЗК КР);

пастбища, за исключением расположенных в приграничных зонах Кыргызской Республики, а также участков пастбищ и сенокосов вкрапленных, вклинившихся в пахотные земли и в земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, находящимися в частной собственности (п.п. 3-5 ст. 30 ЗК КР);

служебные земельные наделы (ст. 52 ЗК КР).

Следует также отметить, что в Кыргызской Республике на определенные периоды принимаются программы приватизации объектов и имущества, находящихся в государственной либо коммунальной собственности. В соответствии с требованиями законодательства такие программы в обязательном порядке включают группы объектов (в их числе и земли), не подлежащих приватизации в целях защиты интересов обороны и безопасности Республики Кыргызстан, ее социального развития, охраны окружающей среды и здоровья населения, а также обеспечения монополии государства на отдельные виды деятельности.

В КоЗ РБ содержится конкретный исчерпывающий перечень земель, не подлежащих передаче в частную собственность (ст. 38). К таким землям относятся:

земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, бульвары, скверы и т.п.);

земли транспорта и связи;

земли, предоставленные для нужд обороны;

земельные участки на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС (зоны эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения);

земли заповедников, национальных, мемориальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников, памятников природы и архитектуры;

земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

земли сельскохозяйственного назначения;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

сенокосные, пастбищные и другие земли населенных пунктов, используемые для общих нужд населения;

земельные участки, предоставленные или предоставляемые гражданам для целей, указанных в ч. 1 ст. 34 кодекса (т.е. для ведения личного подсобного хозяйства; строительства и обслуживания жилого дома; ведения

коллективного садоводства; дачного строительства), если в соответствии с генеральными планами, проектами планировки и застройки городов и других населенных пунктов предусмотрено иное целевое использование этих участков;

служебные земельные наделы;

земли населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых. Перечень таких населенных пунктов, дачных и садоводческих товариществ утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

В Республике Казахстан в соответствии с п. 2 ст. 26 ЗК РК не могут находиться в частной собственности земельные участки, занятые:

для нужд обороны и государственной безопасности, оборонной промышленности, находящейся в государственной собственности; инженерно-техническими сооружениями, коммуникациями, возведенными для защиты и охраны Государственной границы Республики Казахстан; таможенных нужд;

особо охраняемыми природными территориями;

лесным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в п. 4 ст. 128 ЗК РК (т.е. земель частного лесного фонда, к которым относятся земли, покрытые искусственными лесами, созданными за счет средств физических и негосударственных юридических лиц, и предоставленные им в частную собственность);

водным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в п. 2 ст. 133 ЗК РК (земельные участки из состава земель водного фонда, занятые водохозяйственными сооружениями (оросительные и дренажные системы) межрайонного (областного) и межхозяйственного (районного) значения, а также ирригационными сооружениями, обслуживающими земельный участок одного хозяйствующего субъекта, предоставленные в частную собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан в случае приватизации указанных сооружений);

магистральными железнодорожными сетями и автомобильными дорогами общего пользования;

территориями общего пользования в населенных пунктах, за исключением земельных участков, занятых зданиями и сооружениями, находящимися на праве частной собственности, и необходимых для их обслуживания.

П. 3 ст. 26 ЗК РК закрепляет норму, согласно которой не могут быть предоставлены в отдельную собственность граждан и негосударственных юридических лиц земельные участки, занятые:

пастбищными и сенокосными угодьями, используемыми и предназначенными для нужд населения;

дорогами общего пользования, в том числе дорогами межхозяйственного и межселенного значения, а также предназначенными для доступа на земельные участки общего пользования;

обводнительными сооружениями совместного пользования (обводнительные каналы, сбросы, колодцы, пункты водопоя) двух или более собственников земельных участков или землепользователей.

Более сложная система существует в законодательстве Российской Федерации.

Так, ст. 27 ЗК РФ выделяет земли, изъятые из оборота, и земли, ограниченные в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, но за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ). В соответствии с п. 2 указанной статьи, в случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности;

зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

объектами организаций федеральной службы безопасности;

объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

воинскими и гражданскими захоронениями;

инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации (п. 4 ст. 27 ЗК РФ).

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в п. 4 статьи;

в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в п. 4 статьи;

не указанные в п. 4 статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

предоставленные для нужд связи;

занятые объектами космической инфраструктуры;

расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли (п. 5 ст. 27 ЗК РФ).

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данное положение не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения

личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями (п. 6 и 7 ст. 27 ЗК РФ).

В целом, законодательство Российской Федерации допускает нахождение земель сельскохозяйственного назначения в частной собственности. Однако оборот земель сельскохозяйственного назначения допускается при условии сохранения целевого использования земельного участка (п. 3 ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Вместе с тем, в п. 4 ст. 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» введен запрет на приватизацию находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами. Запрета на приватизацию иных земель сельскохозяйственного назначения не установлено.

2.3. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

Регулирование отношений, связанных с правом пожизненного наследуемого владения земельными участками осуществляется в государствах - членах ЕврАзЭС нормативными правовыми актами различного уровня.

Так, Гражданские кодексы практически всех государств - членов ЕврАзЭС, за исключением ГК КР, содержат положения о вещных правах на землю.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком можно определить как право лица, которое бессрочно владеет и пользуется землей, предоставленной ему в соответствии с законодательством.

Следует заметить, что институт права пожизненного наследуемого владения земельным участком закреплен исключительно в земельных кодексах Республики Беларусь (ст. 10 КоЗ РБ) и Российской Федерации (ст. 21 ЗК РФ). Исходя из анализа норм вышеназванных актов, субъектами данного права могут являться только граждане, соответственно Российской Федерации и Республики Беларусь. При этом, КоЗ РБ устанавливает, в каких случаях земельные участки предоставляются на праве пожизненного наследуемого владения. Так, согласно ст. 69 КоЗ РБ таковыми являются земельные участки, предоставляемые:

- для строительства и обслуживания жилого дома;
- для ведения личного подсобного хозяйства;

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
для ведения коллективного садоводства; для дачного строительства;
в случае получения по наследству или приобретения жилого дома.

Данный перечень не является исчерпывающим, так как законодательством Республики Беларусь может быть предусмотрено предоставление земельного участка в пожизненное наследуемое владение и для других целей.

Содержание правомочий лица, владеющего земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, заключается во владении и пользовании. Владение и пользование земельным участком в Республике Беларусь заключается, в частности, в его целевом использовании, которое установлено в ст. 69 КоЗ РБ. По общему для законодательств обеих стран (Российской Федерации и Республики Беларусь) правилу, право распоряжения у лица, владеющего земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, отсутствует. Так, п. 2 ст. 21 ЗК РФ прямо устанавливает, что распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Примечательно, что в данной части имеются противоречия ЗК РФ и ст. 267 ГК РФ, п. 1 которой устанавливает, что владелец земельного участка может передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование. Земельное законодательство Республики Беларусь также предусматривает исключения из вышеназванного правила. Ст. 92 КоЗ РБ закрепляет возможность обмена земельного участка, принадлежащего на праве пожизненного наследуемого владения, при соблюдении условий, определенных земельным законодательством и в порядке, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь.

Кроме того, согласно гражданскому и земельному законодательству пожизненный владелец имеет право передать свой земельный участок по наследству. Следует заметить также, что ЗК РФ предоставляет право гражданину приобрести земельный участок, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения, в собственность (ст. 21).

Учитывая, очевидно, то, что объем прав постоянных пользователей ограничивается только владением и пользованием, законодательства некоторых государств - членов ЕврАзЭС (например, Кыргызской Республики и Республики Казахстан) не выделяют право пожизненного наследуемого владения в самостоятельный институт, а рассматривают его как землепользование.

Земельный кодекс Республики Таджикистан имеет отличительные особенности в регулировании данного вопроса. Так, в соответствии со ст. 12

ЗК РТ земля предоставляется физическим лицам или коллективам, гражданам для организации дехканского (фермерского) хозяйства и традиционных народных промыслов в пожизненное наследуемое пользование. При этом, земельные участки, предоставленные на праве пожизненного наследуемого пользования, в случае открытия наследства подлежат перерегистрации.

2.4. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 9 КоЗ РБ, ст. 20 ЗК РФ, ст. 7 ЗК КР, ст. 34 ЗК РК, ст. 11 ЗК РТ) означает пользование земельным участком без заранее установленного срока в отличие от временного пользования, сроки при котором должны быть оговорены.

Необходимо отметить, что практически во всех государствах - членах ЕврАзЭС концепция предоставления земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование совпадает: земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование физическим и юридическим лицам. Заметим, что и в данном случае налицо внутреннее противоречие законодательства Российской Федерации: ст.ст. 268, 271 ГК РФ предусматривают, что субъектом права постоянного пользования могут быть как юридические, так и физические лица, однако п. 2 ст. 20 ЗК РФ содержит прямой запрет на предоставление земельных участков гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования. Согласно п. 1 ст. 20 ЗК РФ на праве постоянного пользования предоставляются земельные участки исключительно государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Ст. 265 ГК РБ закрепляет аналогичную Российской Федерации возможность собственника недвижимого имущества, которое расположено на чужом земельном участке, стать субъектом права постоянного пользования. Это применимо только в отношении государственных земель, если из акта законодательства, решения о предоставлении земельного участка или договора не вытекает иное. К сожалению, ни в гражданском, ни в земельном законодательстве Республики Беларусь не определено содержание права постоянного пользования земельным участком. Землепользование граждан Республики Беларусь регулируется нормами гл. 16 КоЗ РБ и не охватывает права постоянного пользования земельным участком собственником стоящей на нем недвижимости. В соответствии с

КоЗ РБ (ст.ст. 74, 96, 99, 113), а также ст. 6 Закона Республики Беларусь от 6 января 1999 года «О железнодорожном транспорте» право постоянного пользования на земельные участки предоставляется юридическим лицам.

Заметим, что в законодательстве Российской Федерации определено содержание права постоянного пользования земельным участком с указанием, что граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками (п. 4 ст. 20 ЗК РФ). В тоже время ст. 270 ГК РФ закрепляет, что лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование. Единственным условием для этого является согласие собственника участка.

Положения ЗК РК не многим отличаются от земельного законодательства других государств - членов ЕврАзЭС в регулировании данного вопроса. Так, в ст. 34 установлено, что на праве постоянного землепользования предоставляются земельные участки следующим государственным землепользователям: юридическим лицам, владеющим зданиями (строениями, сооружениями), помещениями в объектах кондоминиума на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления; юридическим лицам, осуществляющим сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство; юридическим лицам, осуществляющим землепользование на землях особо охраняемых природных территорий, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан. Особенности правового положения государственных землепользователей (государственные республиканские и коммунальные юридические лица) устанавливает ст. 39 ЗК РК и ст. 23 ЗК КР, определяя при этом, что государственный землепользователь не вправе отчуждать, а также сдавать в залог принадлежащее ему право землепользования, за исключением случаев, когда это связано с отчуждением в установленном порядке расположенного на земельном участке недвижимого имущества либо его залога. Как уже отмечалось выше, п. 2 ст. 20 ЗК РФ содержит ограничение на предоставление земельных участков гражданам, а ЗК РК (п. 2 ст. 34) и ЗК КР (ст. 7) – иностранным землепользователям. ЗК РТ таких ограничений не содержит и предусматривает, что земельный участок может находиться в бессрочном пользовании как юридических (причем не только государственных), так и физических лиц (ст. 10 ЗК РТ). Так, в соответствии со ст. 11 ЗК РТ в бессрочное пользование земля предоставляется:

сельскохозяйственным государственным и кооперативным предприятиям;

общественным и религиозным организациям (объединениям);

благотворительным и иным фондам;
 промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным
 государственным, кооперативным, общественным предприятиям,
 учреждениям, организациям;
 для нужд обороны;
 совместным предприятиям, международным объединениям и
 организациям с участием иностранных юридических лиц.

2.5. Право срочного (временного) землепользования

Наряду с постоянным (бессрочным) использованием земельного участка, законодательства всех государств - членов ЕврАзЭС выделяют срочное (временное) землепользование.

Следует отметить, что и в данном случае подходы законодателей совпадают не полностью. Субъектами данного вида землепользования могут быть физические и юридические лица, в том числе и иностранные.

Так, ЗК РФ выделяет безвозмездное срочное пользование (ст. 24). В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 Кодекса, юридическим лицам, указанным в п. 1 ст. 20 Кодекса, на срок не более чем один год;

из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

из земель организаций, указанных в п. 2 настоящей статьи, гражданам в виде служебного надела;

из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными ст. 29 настоящего Кодекса, религиозным организациям в соответствии с п. 3 ст. 30 и п. 1 ст. 36 Кодекса.

Различия в терминологии, применяемой в земельном законодательстве государств - членов ЕврАзЭС, являются не единственным отличием в подходе регулирования вышеназванных правоотношений – различны также и сроки, на которые возможно предоставление земельных участков в срочное пользование: так, в Республике Беларусь употребляется понятие «временное пользование», которое подразделяется на краткосрочное (до трех лет) и долгосрочное (от трех до десяти лет) пользование; на такой же срок

предоставляются земельные участки в «срочное пользование» в соответствии со ст. 13 ЗК РТ. «Срочное (временное)» пользование предусматривает также ст. 7 ЗК КР, устанавливая, что таковым признается пользование земельным участком, в том числе и на условиях договора аренды, ограниченное сроком до 50 лет.

В Республике Казахстан «временное землепользование» в соответствии со ст. 29 ЗК РК подразделяется на право временного возмездного землепользования (аренды) и право временного безвозмездного землепользования. При этом в соответствии со ст. 35 ЗК РК право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет, если иное не установлено Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан для следующих целей: для отгонного животноводства (сезонные пастбища); для выпаса скота населения и сенокосения; государственным землепользователям; для ведения огородничества; в виде служебных земельных наделов; на период строительства дорог общего пользования, объектов государственной собственности и социально-культурного назначения; при восстановлении деградированных и нарушенных земель; при предоставлении в установленном законодательством Республики Казахстан порядке зданий (помещений) и сооружений во временное безвозмездное пользование; для объектов культовых сооружений; в иных случаях, предусмотренных Кодексом и законодательными актами Республики Казахстан (ст. 36 ЗК РК).

2.6. Аренда земельных участков

Как уже было отмечено, право срочного пользования земельными участками может предоставляться на возмездной основе, и в данном случае будет иметь место аренда земельных участков.

Субъектами арендных правоотношений в соответствии земельным законодательством государств - членов ЕврАзЭС являются арендаторы и арендодатели. Арендаторами земельных участков в вышеназванных странах могут быть юридические и физические лица, лица без гражданства, а также иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации. При этом, в отдельных странах, например, в Российской Федерации существуют случаи, когда земельные участки не могут передаваться в аренду. Так, в ст. 27 ЗК РФ перечислены изъятые из оборота земельные участки, которые заняты находящимися в федеральной собственности определенными объектами. Ст. 25 ЗК РТ также предусматривает определенное ограничение: земли особо охраняемых

территорий иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам не предоставляются.

По общему правилу арендодателями земельных участков выступают граждане или юридические лица, имеющие земельные участки в частной собственности (ст. 44 КоЗ РБ, ст. 22 ЗК РФ и др., за исключением ЗК РТ, где в соответствии со ст. 2 земля является исключительной собственностью государства), а также уполномоченные на то государственные органы, в распоряжении которых находятся земельные участки, относящиеся к государственной собственности.

Важным моментом являются также сроки аренды земельного участка, определение которых осуществляется, в основном, договором. При этом законодатели практически всех государств - членов ЕврАзЭС определяют предельные (а в некоторых случаях и минимальные) сроки, на которые земельные участки могут быть предоставлены в аренду. Так, в Республике Беларусь сроки аренды земельных участков не должны превышать 99 лет, а аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет (ст. 45 КоЗ РБ). П. 2 ст. 7 ЗК КР определяет, что аренда земельного участка ограничена сроком 50 лет, однако по истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены. В Республике Казахстан выделяется краткосрочное (до 5 лет) и долгосрочное (от 5 до 49 лет) право временного возмездного землепользования (ст. 35 ЗК РК). При этом сроки предоставления права временного землепользования устанавливаются с учетом целевого назначения земельного участка и зонирования территории (п.3 ст.35 ЗК РК).

На срок до 20 лет допускается аренда земельных участков в Республике Таджикистан. Земельные участки из специального земельного фонда и из земель государственного запаса могут быть предоставлены в аренду дехканским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным предприятиям на срок до 10 лет (ст. 14 ЗК РТ).

Следует отметить, что ЗК РФ не устанавливает предельных сроков аренды земельных участков, определяя лишь срок аренды земельного участка, переданного для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ (не более 1 года), (п.7 ст. 22 ЗК РФ).

Одним из условий передачи арендованного земельного участка является сохранение его целевого назначения (ст. 47 КоЗ РБ, п. 3 ст. 35 ЗК РК, ч. 2 ст. 14 ЗК РТ).

Кроме того, в законодательстве большинства государств - членов ЕврАзЭС закреплено преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора

аренды (ст. 592 ГК РБ, п. 3 ст. 22 ЗК РФ, п. 2 ст. 37 ЗК РК), а также право арендатора земельного участка передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника (п. 6 ст. 22 ЗК РФ, ст. 38 ЗК РК). ГК РБ, в отличие от законодательств вышеназванных государств - членов ЕврАзЭС, устанавливает право арендатора сдавать арендованное имущество в субаренду только с согласия арендодателя (ст. 586).

2.7. Право ограниченного пользования земельным участком (земельный сервитут)

Земельный сервитут представляет собой право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком. Возможность установления земельного сервитута (в Российской Федерации, Республике Казахстан, Кыргызской Республике и Республике Таджикистан употребляется термин «сервитут») предусмотрена законодательством всех без исключения государств-членов ЕврАзЭС. Вместе с тем, в разных государствах имеются определенные особенности в правовом регулировании данного института.

В Республике Таджикистан, например, рассматриваемый вопрос не нашел отражения в земельном кодексе. Только в ст. 143 ГК РТ, посвященной регистрации недвижимости, среди прав, подлежащих регистрации, называются в том числе и сервитуты.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 КоЗ РБ собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях – и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут устанавливается для обеспечения прохода, проезда через соседний, а в необходимых случаях – через другой земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также иных нужд (ч. 2 ст. 13 КоЗ РБ).

Согласно п. 1 ст. 67 ЗК РК, в случаях, предусмотренных кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан, собственник или землепользователь обязан предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, на который ему принадлежит право собственности или землепользования. Сервитут предоставляется для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и иных нужд (пп. 36 ст. 12 ЗК РК).

В Республике Казахстан, впрочем, как и в Российской Федерации, существует деление сервитутов на публичные и частные, а в Российской Федерации – также на постоянные и срочные. Более того, в ст. 72 ЗК РК закреплена норма о том, что в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон, могут быть установлены другие сервитуты, кроме указанных в кодексе.

Итак, п. 1 ст. 69 ЗК РК предусмотрено право частного собственника или землепользователя требовать от субъекта права частной собственности или землепользования на соседний земельный участок, а в необходимых случаях – от субъектов права частной собственности или землепользования и на иной участок предоставления права ограниченного пользования этими участками (частный сервитут).

Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком (частный сервитут) может устанавливаться для обеспечения:

прохода и проезда через соседний или иной земельный участок, если другой путь частного собственника или землепользователя к своему участку невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, водоотвода, теплоснабжения, мелиорации и других нужд частного собственника или землепользователя, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута на соседний или иной участок.

В Российской Федерации частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством (п. 1 ст. 23 ЗК РФ). Ч. 2 ст. 274 ГК РФ предусмотрены в принципе те же цели установления сервитута, что и в Республике Казахстан.

Публичные сервитуты в Российской Федерации и Республике Казахстан могут устанавливаться для:

прохода или проезда через земельный участок (в Республике Казахстан – к объектам общего пользования, кладбищам, погребениям и иным культовым объектам);

использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

забора воды и водопоя;

прогона скота через земельный участок;

использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

свободного доступа к прибрежной полосе (п. 3 ст. 23 ЗК РФ, ч. 2 п. 4 ст. 69 ЗК РК).

В Российской Федерации данный перечень дополняется такими целями как проведение дренажных работ на земельном участке, а также сенокос или пастьба скота на земельных участках в сроки продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда. При этом рассмотренный перечень является закрытым.

В Республике Казахстан установление публичного сервитута допускается в том числе в целях использования земельного участка для проведения культурно-массовых мероприятий по решению государственных органов, а также в иных случаях, связанных с общественными и государственными интересами.

В Кыргызской Республике в соответствии с п. 1 ст. 53 ЗК КР сервитут подразделяют на добровольный, устанавливаемый по соглашению сторон, и принудительный, устанавливаемый на основании решения уполномоченного органа в случае необходимости. По сути своей такое деление аналогично проводимому в Российской Федерации и Республике Казахстан.

Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

доступа к земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов;

прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления принудительного сервитута (п. 2 ст. 56 ЗК КР).

В законодательстве государств - членов ЕврАзЭС закрепляется возможность установления платы за право ограниченного пользования земельным участком, однако условия установления такой платы несколько отличаются.

Так, в Республике Беларусь в соответствии с ч. 4 ст. 13 КоЗ РБ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование земельным участком, если иное не предусмотрено законодательством.

В Республике Казахстан собственник или землепользователь земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан. При установлении сервитута по земельным участкам, находящимся в государственной собственности и не предоставленным в землепользование, плата за сервитут поступает в местный бюджет (п.п. 5, 6 ст. 69 ЗК РК). Кроме того, субъект права ограниченного пользования земельным участком должен возместить частному собственнику или землепользователю все убытки, связанные с сервитутом (ч. 2 п. 3 ст. 69 ЗК РК).

В Российской Федерации собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами (п. 6 ст. 23 ЗК РФ).

Что касается публичных сервитутов, то здесь собственник или землепользователь земельного участка (в Российской Федерации – только собственник), обремененного публичным сервитутом, вправе требовать от органа государственной власти (в Российской Федерации – или органа местного самоуправления), установившего публичный сервитут, соразмерную плату, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка. В случаях же, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка или землепользователь (в Российской Федерации – и землевладелец) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти (в Российской Федерации – или органом местного самоуправления), установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков (п. 7 ст. 23 ЗК РФ, п. 7 ст. 69 ЗК РК).

В ЗК КР вопросы возмещения убытков и платы оговариваются применительно к принудительному сервитуту (ст. 57 ЗК КР). В частности, убытки, причиненные собственнику земельного участка или землепользователю установлением принудительного сервитута, подлежат возмещению лицом, в интересах которого устанавливается сервитут. Размер убытков определяется уполномоченным органом, а в случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя – судом. Вместо возмещения убытков собственник земельного участка или землепользователь, земельный участок которого обременен принудительным сервитутом, вправе потребовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка права владения, пользования и распоряжения этим участком (в Кыргызстане – собственника земельного участка или землепользователя пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему правом на земельный участок) (ч. 3 ст. 13 КоЗ РБ, п. 2 ст. 274 ГК РФ, п. 2 ст. 53 ЗК КР). Кроме того, в п. 5 ст. 23 ЗК РФ закреплено требование о том, что осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

2.9. Ограничения (обременения) прав на земельные участки

Из всех государств-членах ЕврАзЭС только в Российской Федерации в земельном кодексе имеется отдельная статья, посвященная ограничению прав на земельные участки (ст. 56 ЗК РФ).

Права на земельные участки в Российской Федерации могут быть ограничены по основаниям, установленным кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на земельные участки:

особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных кодексом, федеральными законами.

В частности, такие ограничения могут устанавливаться:

на землях, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, и их охранных зонах (п.п. 1 и 2 ст. 14 ЗК РФ);

в охранных, санитарно-защитных и иных зонах с особыми условиями использования земель (полосы отвода, придорожные полосы, запретные

зоны и т.п.), включаемых в состав земель промышленности и иного специального назначения (п. 3 ст. 87 ЗК РФ);

на землях особо охраняемых территорий (п. 1 ст. 94 ЗК РФ);

на землях особо охраняемых природных территорий, к коим относятся и земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, их охранных зонах, округах с регулируемым режимом хозяйственной деятельности, округах санитарной (горно-санитарной) охраны, на специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий, на резервируемых землях (п. 6 ст. 94, п.п. 3-5, 7 ст. 95, п. 2 ст. 96 ЗК РФ);

в пределах земель природоохранного назначения (п. 4 ст. 97 ЗК РФ);

на землях рекреационного назначения (п. 5 ст. 98 ЗК РФ);

на землях историко-культурного назначения, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия (ч. 2 п. 2, ч. 2 п. 3, п. 4 ст. 99 ЗК РФ);

на особо ценных землях (п. 2 ст. 100 ЗК РФ);

в зонах особо охраняемых территорий, выделенных в пределах черты городских, сельских поселений, в том числе зонах охраны памятников истории и культуры (п. 10 ст. 85 ЗК РФ);

в зеленых зонах пригородных зон, которые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции (п. 5 ст. 86 ЗК РФ);

в пределах водоохраных зон водных объектов, полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов, в том числе зон охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (п.п. 1 и 3 ст. 102 ЗК РФ);

и другие.

Исходя из анализа положений КоЗ РБ, такие ограничения могут устанавливаться:

на землях зеленых зон (ч. 4 ст. 118 КоЗ РБ);

в зонах с особыми условиями пользования (охранные, санитарные, защитные и другие зоны) земель промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения (ч. 3 ст. 119 КоЗ РБ);

на землях природоохранного назначения (к ним отнесены и водоохраные полосы (зоны) рек и водоемов) и их охранных зон (ч.ч. 2 и 3 ст. 121 КоЗ РБ);

в округах санитарной охраны курортов (ч. 2 ст. 122 КоЗ РБ);

на землях рекреационного назначения (ч. 2 ст. 123 КоЗ РБ);

на землях историко-культурного назначения (ч. 2 ст. 124 КоЗ РБ);

на земельных участках, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых не обеспечивается получение экологически чистой продукции (ч. 1 ст. 131 КоЗ РБ);

в охранных, санитарных и защитных зонах (ч. 2 ст. 134 КоЗ РБ);
и другие.

В соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 42 ЗК РК права на землю собственников земельных участков и землепользователей могут быть ограничены по основаниям, установленным кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

На основе норм ЗК РК можно сделать вывод, что такие ограничения могут устанавливаться на следующих территориях:

охранные, санитарные и защитные зоны (ч. 1 п. 2 ст. 105 ЗК РК);

санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры земель производственной застройки, водоохранные зоны земель водоемов и акваторий в составе земель населенных пунктов (пп.пп. 3 и 6 п. 3 ст. 107 ЗК РК);

санитарно-защитные и иные зоны в составе земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения. В частности, это санитарно-защитные и иные зоны в составе земель промышленности (п. 1 ст. 112 ЗК РК); охранные зоны с особыми условиями землепользования железнодорожного транспорта (защитные лесные полосы, земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земельные участки, примыкающие к полосе отвода железнодорожного транспорта, расположенные в селеопасных, оползнеопасных зонах и в местах, подверженных другим опасным воздействиям) (п. 3 ст. 114 ЗК РК); придорожные полосы автомобильных дорог (п.п. 3 и 4 ст. 115 ЗК РК); охранные зоны в составе земель для нужд воздушного транспорта (ч. 1 ст. 117 ЗК РК); охранные зоны магистральных трубопроводов с особыми условиями использования земельных участков (ч. 1 ст. 118 ЗК РК); охранные зоны в составе земель для нужд связи, радиовещания, телевидения, информатики (п. 1 ст. 119 ЗК РК); охранные зоны электрических сетей и линий связи (ч. 2 п. 2 ст. 119 ЗК РК) и т.д.

земли особо охраняемых природных территорий, в том числе специально выделенные участки с заказным режимом и регулируемым режимом хозяйственной деятельности (ст. 122 ЗК РК). Кроме того, для обеспечения особой охраны в соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 123 ЗК РК могут устанавливаться охранные и защитные зоны особо охраняемых природных территорий с запрещением в пределах этих зон любой деятельности,

отрицательно влияющей на сохранение и воспроизводство объектов государственного природно-заповедного фонда;

охранные, санитарно-защитные и иные защитные зоны земель оздоровительного назначения (п. 2 ст. 125 ЗК РК);

земли рекреационного назначения (п. 5 ст. 126 ЗК РК);

земли историко-культурного назначения (ч. 2 п. 2 ст. 127 ЗК РК);

земли, выделенные под водоохранные зоны и полосы этих сооружений и зоны санитарной охраны водозаборных систем питьевого водоснабжения (ст. 132 ЗК РК);

земельные участки, на которых проводились испытания ядерного оружия, переведенные по решению Правительства Республики Казахстан в состав земель запаса (п. 2 ст. 137 ЗК РК);

земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению и на которых проводились испытания ядерного оружия (ст. 143 ЗК РК);

и другие.

Четкий перечень зон с особыми условиями пользования землей закреплен в ст. 121 ЗК РК. Так, согласно п. 1 названной статьи, в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов устанавливаются зоны, в пределах которых ограничиваются или запрещаются те виды деятельности, которые не совместимы с целями установления зон. К зонам с особыми условиями пользования землей относятся:

санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;

селеопасные, оползнеопасные и защитные лесные зоны, примыкающие к полосе отвода железных и автомобильных дорог;

защитные зоны водозаборных сооружений;

приаэродромные полосы;

охранные зоны магистральных трубопроводов, линий связи, радиофикации и электропередачи;

водоохранные зоны и полосы;

территория военных полигонов;

Исходя из норм ЗК КР такие ограничения могут быть установлены:

в отношении земель особо охраняемых природных территорий (п. 1 ст. 85 ЗК КР);

на землях водоохранных зон, устанавливаемых вокруг гидротехнических сооружений и устройств рек, озер, водохранилищ, каналов, водозаборных и защитных сооружений, у источников питьевого и технического водоснабжения (п. 1 ст. 91 ЗК КР);

и других случаях.

Исходя из анализа положений ЗК РТ, установление таких ограничений возможно на следующих территориях:

- защитные и санитарные зоны (ч. 2 ст. 41, п. б) ч. 1 ст. 42 ЗК РТ);
- водоохранные зоны, выделяемые на землях водоемов и акваторий в составе земель населенных пунктов (подпункт е) ст. 77 ЗК РТ);
- земли пригородных и зеленых зон (ст. 80 ЗК РТ);
- земли природоохранного назначения и их охранные зоны (ч. 2 и 3 ст. 88 ЗК РТ);
- округа санитарной охраны курортов (ч. 2 ст. 89 ЗК РТ);
- земли рекреационного назначения (ч. 3 ст. 90 ЗК РТ);
- земли историко-культурного назначения (ч. 2 статьи 91 ЗК РТ);
- полосы по берегам водоемов (ст. 97 ЗК РТ);
- зоны охраны, устанавливаемые для обеспечения надлежащего санитарного состояния вод, используемых для питьевого и бытового водоснабжения, а также лечебных и культурно-оздоровительных нужд населения (ст. 98 ЗК РТ);
- и другие.

Более подробные перечни подобных территорий, а также соответствующие ограничения (обременения) и запреты предусматриваются положениями о той или иной категории земель.

Например, в соответствии с частью первой пункта 5 Положения о землях промышленности, транспорта, связи, энергоснабжения и порядке их использования, утвержденного постановлением Правительства Республики Кыргызстан от 10 июля 1992 г. № 316, в целях обеспечения нормальной эксплуатации промышленных объектов, сооружений, устройств и других объектов и в целях обеспечения безопасности сопредельных землевладений и землепользований вокруг этих объектов могут устанавливаться санитарно-защитные и охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования. Земли, на которых определены зоны с особыми условиями землепользования, не закрепляются за предприятиями, учреждениями и организациями, а остаются в ведении прежних землевладельцев и землепользователей, права, которых при их использовании могут быть ограничены (ч. 3 п. 5 указанного Положения).

В частности, к охранным зонам транспорта, согласно п. 22 указанного Положения, относятся земельные участки, необходимые для обеспечения сохранной прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земли, с подвижными песками, прилегающие к землям транспорта.

В соответствии с нормами п. 27 указанного Положения вдоль полосы отвода земель под объекты железнодорожного транспорта, на которой

размещаются железнодорожное полотно и связанные с ним сооружения, линейно-путевые здания, устройства связи, станции, защитные лесонасаждения, устанавливаются специальные зоны с особыми условиями землепользования.

К таким зонам относятся:

участки земли, необходимые для обеспечения сохранности, устойчивости и прочности железнодорожных сооружений:

прилегающие к железным дорогам полосы лесонасаждений, в пределах которых не допускаются рубки, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок;

площади леса, кустарников, где вырубка их может отразиться на устойчивости склонов гор и косогоров и привести к образованию оползней или вызвать появление селевых потоков;

прилегающие к железным дорогам полосы подвижных песков, на которых запрещается выпас скота и уничтожение растительности;

участки земель, необходимые для развития узлов, станций и отдельных устройств в размерах, предусмотренных проектами;

При сооружении железнодорожного земляного полотна в оползневых зонах устанавливается специальная защитная зона.

Ограничения в деятельности предприятий, учреждений, организаций, граждан могут устанавливаться и в охранных зонах, выделяемых в полосах воздушных подходов, а также на прилегающих к аэродромам землях (п. 37 указанного Положения), на полосах автомобильных дорог и в зонах отчуждения земель под их строительство и содержание (п. 32 указанного Положения), в охранных зонах магистральных трубопроводов (п.п. 44, 45 указанного Положения), в охранных зонах вдоль линий связи и электропередачи (п. 49 указанного Положения).

На основе анализа норм Положения о порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Кыргызстан от 12 октября 1992 г. № 502, к таким территориям можно отнести земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (п. 4 указанного Положения), охранные зоны объектов природоохранного назначения с запрещением или ограничением на землях этих зон хозяйственной деятельности, вредно влияющей на обеспечение соблюдения их режима (п. 3 указанного Положения), округа санитарной охраны курортов, в том числе временные (ч. 2 п. 51, п. 52 указанного Положения), территории историко-культурных заповедников, зоны охраны историко-культурных заповедников, памятников истории, археологии,

градостроительства и архитектуры, монументального искусства (охранные зоны, зоны регулирования застройки и зоны охраняемого природного ландшафта) (ч. 2 п. 65, п.п. 73, 74 указанного Положения).

Необходимо также отметить, что ограничения (обременения) прав на земельные участки в государствах - членах ЕврАзЭС могут предусматриваться и в лесном, водном законодательстве, законодательстве об особо охраняемых территориях, о гидрометеорологической деятельности, транспорте, и др. в связи с чем изложенная выше информация не является исчерпывающей.

Однако, если сравнивать вышеприведенные данные, то можно сделать вывод о том, что в законодательстве государств - членов ЕврАзЭС в целом существуют более-менее схожие подходы к определению территорий, на которых могут быть установлены ограничения (обременения) прав на земельные участки.

3. Государственное управление в области использования и охраны земель

В Республике Беларусь в соответствии со ст. 5 КоЗ РБ государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы, а также специально уполномоченный на то государственный орган по земельным ресурсам и землеустройству, действующий в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Следует также отметить, что согласно п. 5 ст. 24 и п. 8 ст. 25 Закона Республики Беларусь от 20 февраля 1991 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» к компетенции Советов первичного территориального уровня и Советов базового территориального уровня на подведомственной им территории относятся распоряжение и контроль в соответствии с законодательством Республики Беларусь за использованием земель, находящихся в ведении административно-территориальной единицы, а согласно п. 5 ст. 26 названного Закона к компетенции Советов областного территориального уровня относится регулирование земельных отношений в пределах компетенции, предусмотренной законодательством Республики Беларусь.

В земельных кодексах остальных государств-членов ЕврАзЭС рассматриваемый вопрос отдельной статьей не прописан.

Исходя из анализа положений гл. 2 разд. I ЗК РК, в Республике Казахстан государственными органами, осуществляющими государственное управление в области использования и охраны земель, являются:

Правительство Республики Казахстан;
 центральный уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами и его органы на местах;
 местные представительные органы и органы местного самоуправления;
 областной (города республиканского значения, столицы) исполнительный орган;
 районный (кроме районов в городах) исполнительный орган;
 городской исполнительный орган (исполнительный орган города областного значения);
 акимы (возглавляют местные исполнительные органы – акиматы) города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских) округов.

Гл. 2 ЗК КР посвящена вопросам компетенции Жогорку Кенеша Кыргызской Республики (парламента), государственных органов и органов местного самоуправления (областного, Бишкекского городского, районного, городского, айильного, поселкового кенешей) в сфере регулирования земельных отношений.

В соответствии с положениями названной главы к государственным органам, осуществляющим государственное управление в области использования и охраны земель, в Кыргызской Республике относятся:

Правительство Кыргызской Республики;
 специально уполномоченные государственные органы, которые осуществляют регулирование земельных отношений, и их территориальные органы;
 областная государственная администрация;
 местное самоуправление города Бишкек;
 районная государственная администрация;
 городская государственная администрация;
 исполнительный орган айильного, поселкового кенешей.

ЗК РТ (ст.ст. 4-8) закрепляет компетенцию следующих органов в области регулирования земельных отношений:

Маджлиси Оли (парламента) Республики Таджикистан;
 Правительства Республики Таджикистан;
 Государственный Комитета Республики Таджикистан по землеустройству (его органов на местах);
 Хукуматов (органов исполнительной власти на местах) Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов;
 джамоатов (органов самоуправления в поселке и селе).

Кроме того, определенными полномочиями в области регулирования земельных отношений в названных государствах - членах ЕврАзЭС обладают и президенты данных государств (см. далее).

В ЗК РФ содержатся отдельные статьи (9-11), посвященные полномочиям только Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области земельных отношений.

Однако на основании анализа положений всего кодекса можно сделать вывод о том, что в Российской Федерации государственное управление в области использования и охраны земель, осуществляются Президентом Российской Федерации, Правительством Российской Федерации, а также в соответствии с компетенцией уполномоченными органами государственной власти, в первую очередь – органами исполнительной власти (как федеральными, так и субъектов Российской Федерации), органами местного самоуправления. В частности, в Российской Федерации существует Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, которое является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю (постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 г. № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости»).

Таким образом, на основании вышеизложенного, несмотря даже на отсутствие в ряде случаев должной регламентации и на наличие определенных неточностей, некоторой нечеткости, иных недостатков, а также особенностей в правовом регулировании рассматриваемого вопроса в земельных кодексах государств - членов ЕврАзЭС, обусловленных, например, федеративным устройством государства, можно сказать, что в рассматриваемых странах существует, в принципе, схожие подходы к определению круга государственных органов, уполномоченных осуществлять государственное управление в области использования и охраны земель.

3.1. Компетенция Главы государства в области использования и охраны земель

Наиболее обширные полномочия главы государства в области использования и охраны земель предусмотрены в КоЗ РБ.

Так, в ч. 1 ст. 1 КоЗ РБ закреплено общее положение о том, что земельные отношения в Республике Беларусь регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, настоящим Кодексом, а также принимаемыми в соответствии с ними другими актами законодательства.

Исходя из анализа норм КоЗ РБ, Президент Республики Беларусь обладает следующими полномочиями в области использования и охраны земель:

отменяет, наряду с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления, решения местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии и предоставлении земельных участков в пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение, о передаче их в собственность, не соответствующие действующему законодательству (ч. 3 ст. 6 КоЗ РБ);

устанавливает по отдельным видам пользования земельными участками более длительный срок долгосрочного пользования, по сравнению с предусмотренным кодексом (ч. 3 ст. 9 КоЗ РБ);

утверждает перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок (ч. 1 ст. 12 КоЗ РБ);

принимает решения о передаче земельных участков в собственность юридическим лицам Республики Беларусь (ч. 3 ст. 12 КоЗ РБ);

определяет порядок передачи земельных участков в собственность юридических лиц Республики Беларусь (ст. 36 КоЗ РБ);

принимает, наряду с соответствующими государственными органами, решения об отводе земельных участков (ч. 3 ст. 24 КоЗ РБ);

принимает решение о предоставлении земельных участков (независимо от их размеров) или дает соответствующее поручение Совету министров Республики Беларусь, в случаях предоставления земельных участков, связанных с изъятием ценных сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой выше 40 баллов, земель опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, для несельскохозяйственных нужд, земель курортов, заказников республиканского значения, а также лесов с особым режимом лесопользования (лесопарки, городские леса, лесопарковые части зеленых зон, противоэрозионные леса) для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства (ч. 5 ст. 25 КоЗ РБ);

определяет порядок возбуждения и рассмотрения ходатайств о предоставлении земельных участков (ч. 5 ст. 24 КоЗ РБ);

определяет порядок и условия предоставления районным исполнительным и распорядительным органом земельных участков

гражданам Республики Беларусь для дачного строительства либо дает соответствующее поручение Совету Министров Республики Беларусь (ч. 1 ст. 73 КоЗ РБ);

определяет порядок изъятия земельного участка, находящегося в пользовании, пожизненном наследуемом владении или частной собственности, в целях предоставления такого земельного участка другому землепользователю, землевладельцу (ст. 27 КоЗ РБ);

принимает, наряду с соответствующими государственными органами, решение об изъятии земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов для государственных и общественных нужд и определяет порядок изъятия (ч. 1 ст. 39 КоЗ РБ);

принимает решение об изъятии для государственных и общественных нужд сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой выше 40 баллов, земель опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для несельскохозяйственных нужд, земель заказников республиканского значения, курортов, а также лесов с особым режимом лесопользования (лесопарки, городские леса, лесопарковые части зеленых зон, противоэрозионные леса) для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, либо дает соответствующее поручение Совету Министров Республики Беларусь. Однако изъятие указанных земель в целях предоставления их во временное краткосрочное пользование для строительства линий электропередачи и связи, трубопроводов, осушительных и оросительных каналов и других линейных сооружений может производиться в необходимых случаях на основании решения областного исполнительного и распорядительного органа (ч. 2 ст. 41 КоЗ РБ);

согласовывает устанавливаемую Советом Министров Республики Беларусь нормативную цену земельного участка (ч. 2 ст. 62 КоЗ РБ);

определяет перечень банков, которые могут быть залогополучателями земельных участков (ст. 91 КоЗ РБ);

определяет случаи особой необходимости, когда допускается уменьшение площадей орошаемых и осушенных земель, пахотных земель, земель, занятых под постоянными культурами, улучшенных сенокосных и пастбищных земель, иных высокопродуктивных земель, в том числе перевод их в менее продуктивные, либо дает соответствующие поручение Совету Министров Республики Беларусь (ст. 97 КоЗ РБ);

согласовывает устанавливаемые Советом Министров Республики Беларусь случаи освобождения юридических и физических лиц от возмещения подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (ч. 4 ст. 134 КоЗ РБ).

В соответствии с ч. 2 п. 9 и п. 10 Положения о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 г. № 563, Президент Республики Беларусь принимает решение о возможности приобретения аккредитуемым государством или международной организацией земельных участков для представительств, а также принимает решение (либо дает соответствующее поручение Совету Министров Республики Беларусь) о предоставлении земельных участков представительствам в пользование и аренду.

Согласно ч. 3 п. 1 ст. 2 ЗК РФ земельные отношения могут регулироваться, в том числе, и указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить Кодексу, федеральным законам.

Кроме того, ЗК РФ к компетенции Президента Российской Федерации относит установление в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации перечень приграничных территорий, находящимися на которых земельными участками иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности (п. 3 ст. 15 ЗК РФ). Президент Российской Федерации может также устанавливать перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые не распространяются правила преимущественного права покупки или аренды чужого земельного участка, на котором находится такое здание, строение или сооружение, иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами – собственниками этих зданий, строений, сооружений (п. 5 ст. 35 ЗК РФ).

ЗК РК к компетенции Президента Республики Казахстан отнесено установление и изменение по представлению Правительства Республики Казахстан границ (черты) городов республиканского значения и столицы Республики Казахстан (п. 2 ст. 108 ЗК РК). Кроме того, в соответствии с пп. 10 ст. 13 ЗК РК актами Президента Республики Казахстан на Правительство Республики Казахстан могут возлагаться и иные функции в области регулирования земельных отношений, помимо перечисленных в ст. 13 ЗК РК. Следует также отметить, что в Казахстане действует Указ Президента Республики Казахстан от 22 декабря 1995 г. № 2717 «О земле», имеющий силу закона.

В ЗК КР закреплена общая норма о том, что земельные отношения в Кыргызской Республике регулируются в том числе и указами Президента Кыргызской Республики, издаваемыми в соответствии Конституцией Кыргызской Республики, Гражданским кодексом Кыргызской Республики,

настоящим Кодексом, законами Кыргызской Республики (п. 1 ст. 2 ЗК КР). В качестве примеров можно привести Указ Президента Кыргызской Республики от 3 ноября 1995 года № 297 «О мерах по дальнейшему развитию и государственной поддержке земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике»; Указ Президента Кыргызской Республики от 25 ноября 1996 года № 327 «О мерах по введению рынка прав пользования землей и созданию рыночной системы кредитования в сельском хозяйстве»; Указ Президента Кыргызской Республики от 13 октября 1998 года № 310 «О Концепции введения частной собственности на землю в Кыргызской Республике» и др.

В ЗК РТ компетенция Президента Республики Таджикистан не прописана вообще.

Следует отметить, что вышеупомянутые полномочия президентов государств - членов ЕврАзЭС не являются исчерпывающими, поскольку законодательством этих стран могут быть предусмотрены и иные полномочия президентов в области использования и охраны земель.

3.2. Компетенция Правительства в области использования и охраны земель

Отдельные статьи, посвященные компетенции Правительства в области использования и охраны земель, имеются только в земельных кодексах Кыргызской Республики (ст. 20 ЗК КР), Республики Казахстан (ст. 13 ЗК РК) и Республики Таджикистан (ст. 5 ЗК РТ). Представление о полномочиях Правительств Республики Беларусь и Российской Федерации в сфере регулирования земельных отношений можно получить на основе анализа положений земельных кодексов.

Итак, в компетенцию Правительства в государствах - членах ЕврАзЭС входит:

Проведение единой государственной политики в области использования и охраны земель и регулирование земельных отношений.

Правительство Кыргызской Республики в соответствии с пп. 1 ч. 1 ст. 20 ЗК КР осуществляет проведение единой государственной политики в сфере управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений.

В компетенцию Правительства Республики Казахстан входит разработка основных направлений государственной политики в области использования и охраны земельного фонда Республики и регулирование земельных отношений между областями, между областями и столицей, городами республиканского значения (пп.пп. 1 и 9 ст. 13 ЗК РК).

В соответствии с п. 2 ст. 2 ЗК РФ Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулируемыми земельные отношения.

Правительство Республики Беларусь, согласно абз. 17 ст. 4 Закона Республики Беларусь от 7 июля 1998 года «О Совете Министров Республики Беларусь», осуществляет единую государственную политику в области регулирования земельных отношений, охраны и рационального использования земель;

Утверждение программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов.

К компетенции Правительства Кыргызской Республики относится утверждение республиканской и региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов.

В компетенцию Правительства Республики Казахстан входит разработка государственных программ по рациональному использованию земель, сохранению и повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими мероприятиями по охране окружающей среды (пп. 2 ст. 13 ЗК РК), а Республики Таджикистан – организация разработки и реализации государственных и межгосударственных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями (пп. б) ст. 5 ЗК РТ);

Организация контроля за использованием и охраной земель.

В соответствии с пп. 9 ч. 1 ст. 20 ЗК КР организация контроля за использованием и охраной земель возложена на Правительство Кыргызской Республики. Согласно п. 3 ст. 100 ЗК КР, Правительство Кыргызской Республики устанавливает порядок проведения государственного контроля за использованием и охраной земель. Аналогичная норма содержится в п. 8 ст. 13 ЗК РК.

Правительство Республики Таджикистан определяет и утверждает порядок осуществления государственного контроля за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель и разделение функций между органами, осуществляющими государственный контроль, и их положения (ч. 2 ст. 55 ЗК РТ).

Установление порядка осуществления государственного земельного контроля отнесено в соответствии с п. 2 ст. 71 ЗК РФ к полномочиям Правительства и в Российской Федерации;

Установление порядка отнесения земель к особо охраняемым территориям и порядка их использования, установление границ таких территорий.

Правительство Кыргызской Республики осуществляет установление границ особо охраняемых территорий и порядка их использования (пп. 10 ч. 1 ст. 20 ЗК КР).

Установление границ особо охраняемых природных территорий по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти на местах входит в компетенцию также Правительства Республики Таджикистан (пп. д) ст. 5 ЗК РТ).

Правительство Республики Казахстан утверждает порядок отнесения земель к особо охраняемым природным территориям и резервирования земель под эти территории, перечня особо охраняемых природных территорий республиканского и международного значения (пп. 6 ст. 13 ЗК РК).

К полномочиям Правительства Российской Федерации отнесено не только установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, но также и порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения (п. 3 ст. 94 ЗК РФ);

Предоставление и изъятие земельных участков.

Согласно пп. 2 ч. 1 ст. 20 ЗК КР Правительство Кыргызской Республики осуществляет распоряжение землями в границах Кыргызской Республики в межгосударственных и государственных целях по согласованию с местными кенешами.

В компетенцию Правительства Кыргызской Республики входят: предоставление иностранным лицам на правах срочного (временного) пользования земельных участков (за исключением сельскохозяйственных угодий) вне населенных пунктов (п. 3 ст. 5 ЗК КР); предоставление земель лесного фонда в срочное (временное) пользование для сельскохозяйственных целей (ст. 88 ЗК КР); принятие решения о предоставлении земель водного фонда в срочное (временное) пользование для нужд сельского, лесного, рыбного, охотничьего хозяйства и других целей (ст. 92 ЗК КР).

Правительство Кыргызской Республики имеет право в исключительных случаях для государственных и общественных нужд изъять земельный участок после объявления торгов и в момент их проведения (п. 4 ст. 29 ЗК КР), принимает решение об изъятии в исключительных случаях особо ценных земель для несельскохозяйственных и лесохозяйственных нужд (ст. 70 ЗК КР), принимает решение об изъятии в исключительных

случаях земель, занятых особо охраняемыми природными территориями и историко-культурными объектами, для нужд, не соответствующих их целевому назначению (ст. 71 ЗК КР).

В соответствии с пп а) ст. 5 ЗК РТ в компетенцию Правительства Республики Таджикистан входит распоряжение (изъятие и предоставление) землями в границах Республики Таджикистан в общегосударственных целях по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти на местах.

К полномочиям Правительства Республики Казахстан относится предоставление и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель всех категорий в случаях, связанных с созданием и расширением особо охраняемых природных территорий республиканского значения, выполнением международных обязательств и использованием земель для нужд обороны и безопасности (пп 3 ст. 13 ЗК РК). Правительство здесь осуществляет также предоставление земельных участков, на которых проводились испытания ядерного оружия (п. 3 ст. 143 ЗК РК).

Правительство Республики Беларусь тоже обладает определенными полномочиями в данной сфере.

Так, Правительство может принимать решения об отводе земельных участков (ч. 3 ст. 24 КоЗ РБ), по поручению Президента Республики Беларусь принимает решения о предоставлении земельных участков независимо от их размеров в случаях предоставления земельных участков, связанных с изъятием ценных сельскохозяйственных земель с кадастровой оценкой выше 40 баллов, земель опытных полей научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, для несельскохозяйственных нужд, земель курортов, заказников республиканского значения, а также лесов с особым режимом лесопользования (лесопарки, городские леса, лесопарковые части зеленых зон, противоэрозионные леса) для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства (ч. 5 ст. 25 КоЗ РБ), а также по поручению Президента Республики Беларусь принимает решение об изъятии для государственных и общественных нужд таких земель (ч. 2 ст. 41 КоЗ РБ), принимает, наряду с Президентом Республики Беларусь, соответствующими государственными органами, решение об изъятии земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов для государственных и общественных нужд и определяет порядок изъятия (ч. 1 ст. 39 КоЗ РБ). При этом Правительство отменяет решения местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии и предоставлении земельных участков в пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение, о передаче их в собственность, не соответствующие действующему законодательству (ч. 3 ст. 6 КоЗ РБ).

Кроме того, Правительство Республике Беларусь заключает с иностранным государством договор о приобретении последним земельного участка для постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения (ч. 2 ст. 37 КоЗ РБ). Кстати, заключение договора с другим государством о предоставлении земельных участков в срочное (временное) пользование относится к компетенции и Правительства Кыргызской Республики;

Утверждение формы документов, удостоверяющих право на земельный участок.

Правительство Кыргызской Республики утверждает формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, при предоставлении земельного участка в собственность или пользование (ч. 2 п. 1 ст. 31 ЗК КР).

Аналогичные по сути нормы содержатся также в ЗК РК (пп. 4 ст. 13) и КоЗ РБ (ч. 3 ст. 31), причем в КоЗ РБ закреплена норма о том, что Правительство Республики Беларусь устанавливает и порядок выдачи таких документов.

В соответствии с ч. 3 ст. 15 ЗК РТ Правительство Республики Таджикистан утверждает форму регистрационной поземельной книги, порядок регистрации и формы типовых документов, необходимых для установления и удостоверения права пользования землей;

Решение отдельных вопросов, связанных с платежами за землю.

Правительство Кыргызской Республики разрабатывает ставки земельного налога и порядок его уплаты, которые затем принимаются Законодательным собранием и одобряются Собранием народных представителей Жогорку Кенеша Кыргызской Республики (п. 2 ст. 8 ЗК КР), а также утверждает коэффициент, применяемый к ставкам земельного налога, для определения размера арендной платы для иностранных лиц, за предоставление им земель, за исключением сельхозугодий (ч. 4 п. 3 ст. 8 ЗК КР).

Установление порядка и взимания земельного налога и арендной платы за землю отнесено к компетенции Правительства Республики Таджикистан (пп. е) ст. 5 ЗК РТ). Кроме того, Правительство Республики Таджикистан утверждает цену балло-гектара, которая является основой расчета арендной платы за землю (ч. 4 ст. 33 ЗК РТ).

В компетенцию Правительства Республики Казахстан входит установление базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размер платы за продажу права аренды (ч. 1 п. 1 ст. 10 ЗК РК), установление конкретных

размеров льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по административно-территориальным единицам в случае предоставления гражданам и негосударственным юридическим лицам права частной собственности на эти земельные участки для ведения крестьянского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства (ч. 3 п. 2 ст. 24 ЗК РК).

Правительство Российской Федерации устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (ч. 2 п. 3 ст. 65 ЗК РФ), а также может устанавливать общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 4 ст. 22 ЗК РФ).

Правительство Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь устанавливает нормативную цену земельного участка (ч. 2 ст. 62 КоЗ РБ);

Установление нормативов потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

Полномочия Правительства по установлению нормативов потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в целях их возмещения закреплены в ЗК КР (пп. 6 ч. 1 ст. 20) и в ЗК РК (п. 3 ст. 106, п. 3 ст. 131).

Правительство Республики Таджикистан устанавливает порядок возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства (ч. 4 ст. 43).

Правительство Российской Федерации устанавливает методики расчета потерь сельскохозяйственного производства (п. 4 ст. 58 ЗК РФ) и утверждает порядок возмещения потерь лесного хозяйства (ч. 3 п. 6 ст. 58 ЗК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 134 КоЗ РБ Правительство устанавливает порядок определения и размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а по согласованию с Президентом Республики Беларусь – также случаи, когда юридические и физические лица освобождаются от их возмещения;

Установление порядка осуществления мониторинга земель, оценки земель, ведения земельного кадастра, организация землеустройства.

В соответствии с пп. 8 ч. 1 ст. 20 ЗК КР к компетенции Правительства Кыргызской Республики относится установление порядка осуществления мониторинга земель, ведения земельного кадастра, организация землеустройства. Правительство Кыргызской Республики устанавливает структуру, содержание и порядок осуществления мониторинга земель (п. 3

ст. 117 ЗК КР), может устанавливать ограничения или запрещения доступа к земельно-кадастровой информации (п. 3 ст. 116 ЗК КР), утверждает порядок и содержание проведения землеустройства (п. 4 ст. 118 ЗК КР), устанавливает порядок утверждения проекта земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов (п. 4 ст. 77 ЗК КР).

Устанавливает порядок организации и ведения землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель и Правительство Республики Таджикистан (пп. ж) ст. 5 ЗК РТ).

К компетенции Правительства Республики Казахстан относится утверждение порядка ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель, в том числе пользования его данными (пп. 7 ст. 13, п. 3 ст. 161 ЗК РК). Кроме того, Правительство устанавливает перечень кодов, присваиваемых областям, городам республиканского значения, районам и городам областного (районного) значения для целей формирования кадастровых номеров земельных участков (п. 4 ст. 155 ЗК РК).

К компетенции Правительства Российской Федерации отнесено установление порядка осуществления государственного мониторинга земель (п. 4 ст. 67 РФ), а также порядка проведения государственной кадастровой оценки земель (п. 2 ст. 66 РФ).

Установление содержания и порядка осуществления мониторинга земель и порядка проведения оценки земель отнесено к компетенции Правительства Республики Беларусь и КоЗ РБ (ч. 3 ст. 141, ч. 3 ст. 147-2);

Определение нормативов предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве.

Правительство Кыргызской Республики утверждает нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ в почве и методы их определения (п. 2 ст. 97 ЗК КР).

В Российской Федерации установление нормативов предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ также отнесено к полномочиям Правительства (ч. 1 п. 5 ст. 13 ЗК РФ).

Правительство Республики Таджикистан устанавливает порядок утверждения экологических нормативов (абз. 4 ч. 2 ст. 51 ЗК РТ);

Установление порядка консервации земель.

Такая функция закреплена в ЗК РФ (п. 6 ст. 13), ЗК КР (ст. 99), ЗК РК (п. 2 ст. 140), ЗК РТ (ч. 2 ст. 52).

Осуществление и иных функций, возложенных на Правительство.

Правительство Республике Беларусь, наряду с указанными ранее полномочиями:

устанавливает порядок обмена гражданами Республики Беларусь по согласию между собой земельных участков (частей земельных участков), находящихся в пожизненном наследуемом владении, в частной собственности (ч. 1 ст. 92 КоЗ РБ);

устанавливает порядок передачи гражданином Республики Беларусь по наследству земельного участка, находящегося в его пожизненном наследуемом владении, при отсутствии на нем строений и сооружений (ст. 59 КоЗ РБ);

определяет порядок компенсации затрат, связанных с улучшением земель, а также возмещения ущерба, нанесенного нерациональным использованием земельного участка, при прекращении права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком (ч. 4 ст. 50 КоЗ РБ);

определяет порядок возмещения собственнику при выкупе земельного участка расходов, связанных с улучшением качества земли, за исключением случаев изъятия за использование земли не по целевому назначению, систематического невыполнения мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли, использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки (ч. 6 ст. 54 КоЗ РБ);

вправе определить по поручению Президента Республики Беларусь порядок и условия предоставления районным исполнительным и распорядительным органом земельных участков гражданам Республики Беларусь для дачного строительства (ч. 1 ст. 73 КоЗ РБ);

устанавливает порядок размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения (ч. 2 ст. 98 КоЗ РБ);

осуществляет и иные полномочия в области использования и охраны земель.

Правительство Российской Федерации, помимо полномочий, названных выше:

осуществляет отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности (пп. 1 ч. 1 п. 1 ст. 8 ЗК РФ), в том числе принимает решение о переводе земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий (п. 6 ст. 86 ЗК РФ);

определяет порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов

производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ (п. 2 ст. 14 ЗК РФ);

осуществляет утверждение и изменение черты городских поселений, входящих в состав закрытых административно-территориальных образований (п. 5 ст. 84 ЗК РФ), а также принимает решение об установлении особого режима использования земель в закрытом административно-территориальном образовании (ч. 2 п. 4 ст. 93 ЗК РФ);

определяет порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории в отношении земель, находящихся в федеральной собственности (пп. 1 п. 5 ст. 87 ЗК РФ);

устанавливает правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети (п. 3 ст. 89 ЗК РФ);

определяет порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, а также придорожных полос и полос отвода федеральных автомобильных дорог (ч. 3 п. 2, ч. 6 п. 3 ст. 90 ЗК РФ);

устанавливает порядок передачи уполномоченными органами отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования (п. 5 ст. 93 ЗК РФ);

устанавливает границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение (п. 2 ст. 96 ЗК РФ);

определяет границы территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов (п. 5 ст. 97 ЗК РФ);

устанавливает порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (п. 5 ст. 57 ЗК РФ). Необходимо отметить, что аналогичная норма содержится в ч. 3 ст. 133 КоЗ РБ.

определяет порядок возмещения ущерба собственникам, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков,

эпизодически используемых под районы падения отделяющихся частей ракет (ч. 2 п. 3 ст. 92 ЗК РФ);

осуществляет и другие полномочия в области использования и охраны земель.

К компетенции Правительства Республики Казахстан в области использования и охраны земель, помимо рассмотренного выше, относятся:

установление и изменение пригородных зон вокруг городов областного значения (пп. 5 ст. 13 ЗК РК);

определение порядка и режима использования земель, включенных в пригородную зону города Астаны и городов республиканского значения (ч. 2 п. 5 ст. 110 ЗК РК);

осуществление перевода земель лесного фонда в земли других категорий для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства (ст. 130 ЗК РК);

определение порядка организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка (п. 5 ст. 48 ЗК РК). Следует отметить, что аналогичная по сути норма предусмотрена и в ЗК РФ (п. 4 ст. 38);

установление предельных (максимальных) размеров земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах одного административного района (города), которые могут находиться на праве частной собственности у гражданина Республики Казахстан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, негосударственного юридического лица Республики Казахстан и его аффилированных лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, на праве временного землепользования у иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства (п. 4 ст. 50 ЗК РК);

установление перечня категорий работников, имеющих право на служебный земельный надел (п. 2 ст. 41 ЗК РК). Кстати, аналогичная норма предусмотрена и КоЗ РБ (ч. 2 ст. 84);

и другие полномочия.

В соответствии с пп. 10 ст. 13 ЗК РК иные функции могут быть возложены на Правительство Республики Казахстан Конституцией, законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

Помимо указанных выше функций, Правительство Кыргызской Республики:

организует проведение земельной реформы (пп. 4 ч. п1 ст. 20 ЗК КР);

осуществляет право государственной собственности на землю на всей территории республики (ч. 3 п. 2 ст. 4 ЗК КР);

определяет основные положения и принципы зонирования земель (п. 2 ст. 79 ЗК КР);

осуществляет перевод более ценных сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения, залежь, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения) в другие менее ценные виды угодий или другую категорию земель (пп. 12 ч. 1 ст. 20 ЗК КР).

Для сравнения, в Республике Беларусь Правительство вправе по поручению Президента Республики Беларусь определять случаи особой необходимости, когда допускается уменьшение площадей орошаемых и осушенных земель, пахотных земель, земель, занятых под постоянными культурами, улучшенных сенокосных и пастбищных земель, иных высокопродуктивных земель, в том числе перевод их в менее продуктивные (ст. 97 КоЗ РБ);

разрабатывает порядок формирования и использования земель запаса, утверждаемый Жогорку Кенеша Кыргызской Республики (п. 2 ст. 93 ЗК КР);

определяет размер и порядок формирования Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий;

определяет порядок установления ширины водоохранных зон (п. 3 ст. 91 ЗК КР);

разрабатывает типовое положение об условиях и порядке предоставления в аренду земель фонда перераспределения (без определения предельной платы за аренду земель фонда перераспределения), которое утверждается Жогорку Кенеша (ч. 3 п. 3 ст. 8 ЗК КР);

принимает типовое положение, в соответствии с которым осуществляется предоставление земельных участков в населенном пункте на условиях аренды без проведения торгов (п. 5 ст. 29 ЗК КР),

определяет порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и коммунальных нужд (пп. 11 ч. 1 ст. 20 ЗК КР).

Порядок изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд определяет и Правительство Республики Беларусь (ч. 1 ст. 39 КоЗ РБ);

устанавливает порядок охраны земель (п. 2 ст. 96 ЗК КР);

устанавливает, какие сведения о состоянии и использовании земель и природных ресурсов, которые собственник земельного участка и землепользователь обязаны своевременно представлять в государственные органы (пп. 8 п. 1 ст. 50 ЗК КР);

решает и другие вопросы в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренные кодексом.

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 20 ЗК КР, Правительство Кыргызской Республики через специально уполномоченные государственные органы

осуществляет: ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель, проведение землеустройства, оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, выдачу разрешений на проведение работ по землеустройству и решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений.

Компетенция Правительства Республики Таджикистан в области регулирования земельных отношений, помимо упомянутого ранее, включает:

координацию работы органов исполнительной власти на местах по реализации государственных программ по использованию и охране земель (пп. в) ст. 5 ЗК РТ);

обеспечение в процессе разработки и представления в Маджлиси Оли Республики Таджикистан государственного бюджета финансирования мероприятий по использованию и охране земель (пп. г) ст. 5 ЗК РТ);

определение порядка согласования размещения объектов, влияющих на состояние земель (ч. 3 ст. 53 ЗК РТ).

установление порядка предоставления земельных участков для личного подсобного хозяйства, для коллективного садоводства и огородничества, для внутрихозяйственного строительства (ч. 3 ст. 71, ст. 72, ч. 3 ст. 74 ЗК РТ);

и другие полномочия.

3.3. Компетенция специально уполномоченного государственного органа, осуществляющего регулирование земельных отношений

В Республике Беларусь таким органом является Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, в Российской Федерации – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, в Республике Казахстан – Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами, в Кыргызской Республике – Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, в Республике Таджикистан – Государственный комитет Республики Таджикистан по землеустройству.

В ЗК КР рассматриваемый вопрос четкой правовой регламентации не получил.

Так, в соответствии с нормами ст. 19 ЗК КР Правительство Кыргызской Республики определяет специально уполномоченные государственные органы, которые осуществляют регулирование земельных отношений. Для выполнения возложенных на них задач указанные органы по согласованию с местными органами государственной власти образуют в городах, районах, областях и городе Бишкек территориальные органы.

Согласно ч. 2 ст. 20 ЗК КР, Правительство Кыргызской Республики через специально уполномоченные государственные органы осуществляет: ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель, проведение землеустройства, в том числе разработку землеустроительных проектов (п. 3 ст. 118 ЗК КР), оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, выдачу разрешений на проведение работ по землеустройству и решение других вопросов в сфере регулирования земельных отношений.

Подробно основные задачи и функции Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики как органа государственного управления, в том числе проводящего единую политику в области регулирования земельных отношений, прописан в Положении о Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики, утвержденном постановлением Правительства Кыргызской Республики от 19 апреля 2001 г. № 183.

В ЗК РФ данный вопрос также специально не рассматривается.

Компетенция Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в том числе в области использования и охраны земель, закреплена в постановлении Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 г. № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» и утверждаемом им Положении. Как уже было сказано ранее, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в сфере ведения кадастров объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов градостроительной деятельности, государственной кадастровой оценки земель и государственного мониторинга земель, а также по государственному земельному контролю. Указанный орган осуществляет ведение государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах капитального строительства и т.д. Более подробно данные функции расписаны в нормах вышеупомянутого Положения.

Отдельные статьи, посвященные рассматриваемому вопросу, имеются в КоЗ РБ (ст. 23), ЗК РК (ст. 14) и ЗК РТ (ст. 6).

Так, в соответствии со ст. 23 КоЗ РБ к компетенции специально уполномоченного государственного органа по земельным ресурсам и землеустройству (его органов) относится:

проведение единой государственной политики в области регулирования земельных отношений, охраны и рационального использования земель;

осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;

ведение государственного земельного кадастра и осуществление мониторинга земель;

составление документов, удостоверяющих право на землю;

проведение землеустройства и оценки земель.

Указанный орган осуществляет организацию землеустройства (ч. 1 ст. 147 КоЗ РБ), определяет порядок установления и закрепления границы земельного участка (ч. 3 ст. 18), состав, содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной документации (ч. 4 ст. 147-4), порядок формирования и хранения землеустроительного дела (ч. 2 ст. 147-5), вправе принять решение о проведении инвентаризации земель (ч. 2 статьи 147-3), согласовывает проект планировки пригородной зоны (ч. 3 ст. 118);

подготовка материалов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков, а также по передаче земель в собственность юридических лиц;

решение других вопросов в области регулирования земельных отношений в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В частности, указанный орган уполномочен регистрировать сделки по отчуждению земельных участков, находящихся в частной собственности (ч. 2 ст. 93 КоЗ РБ), подготавливает необходимые для разрешения спора по вопросу землевладения или землепользования материалы (ч. 4 ст. 154 КоЗ РБ), исполняет решение по земельному спору, если другой орган не предусмотрен в этом решении (ч. 1 ст. 156).

Достаточно широкий перечень полномочий центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах предусмотрен законодательством Республики Казахстан.

В соответствии с п. 1 ст. 14 ЗК РК к компетенции центрального уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами и его органов на местах, помимо проведения единой государственной политики в области управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений, осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, организации ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель, выдачи правоудостоверяющих документов на

земельный участок, организации проведения землеустройства на республиканском уровне, определения оценочной стоимости конкретных земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством, относится:

защита интересов государства в области земельных отношений;

организация планирования и прогнозирования использования земель на основе зонирования, установление границ земельных участков;

лицензирование производства землеустроительных работ;

методическое обеспечение работ по зонированию земель;

определение делимости и неделимости земельных участков;

выявление неиспользуемых земель и земель, используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан;

принятие мер по устранению нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;

проведение экспертизы республиканских, областных, районных программ, схем и проектов, затрагивающих вопросы использования и охраны земель;

приостановление строительства, разработки месторождений полезных ископаемых, эксплуатации объектов, геологоразведочных и других работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земель, а также, если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу или получившим отрицательное заключение;

выдача обязательных для исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;

рассмотрение дел об административных правонарушениях в области земельного законодательства Республики Казахстан;

иные вопросы, отнесенные к их компетенции кодексом и законодательными актами Республики Казахстан.

В Республике Таджикистан в соответствии со ст. 6 ЗК РТ к компетенции Комитета по земельным ресурсам и землеустройству при Правительстве Республики Таджикистан (ныне, как уже было сказано, это Государственный комитет Республики Таджикистан по землеустройству) и его органов на местах, помимо осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, проведения мониторинга земель, ведения государственного земельного кадастра, выдачи землепользователям в установленном порядке документов, удостоверяющих права пользования землей, осуществления землеустройства, относится:

разработка предложений по управлению земельными ресурсами;

разработка и представление на утверждение в установленном порядке размеров земельного налога и штрафов за нарушение земельного законодательства;

бесплатное обращение в суд по вопросам нарушений земельного законодательства;

разрешение земельных споров. Причем, согласно ч. 1 ст. 27 ЗК РТ, в случае не исполнения постановления Государственного Комитета Республики Таджикистан по землеустройству и его органов на местах он вправе представить материалы на рассмотрение следственных органов.

В ЗК РТ, как и в КоЗ РБ, закреплено полномочие данного органа по регистрации прав на использование земельных участков (пп 3) ст. 6), как и в ЗК РК, содержатся нормы об отнесении к компетенции указанного органа полномочий по выдаче обязательных для исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений земельного законодательства, по приостановлению любого вида строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства (пп 3) и и) ст. 6). Подготовка планов или чертежей границ земельного участка, установление границ на местности или их уточнение также осуществляется Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству при Правительстве Республики Таджикистан и его органами на местах (ч. 2 ст. 28 ЗК РТ).

Кроме того, Государственный комитет Республики Таджикистан по землеустройству (или его органы на местах):

дает согласие на использование предоставленных земельных участков для сельскохозяйственного производства до окончательного оформления и установления на них права сроком на один год (ч. 2 ст. 18 ЗК РТ);

определяет пригодность земель для сельскохозяйственных нужд (ч. 2 ст. 23 ЗК РТ);

согласовывает в ряде случаев предоставление земельных участков (ч.ч. 1-3 ст. 26 ЗК РТ);

определяет являющуюся основой расчета арендной платы за землю цену балло-гектара, которая утверждается затем Правительством Республики Таджикистан (ч. 4 ст. 33 ЗК РТ);

осуществляет и иные полномочия в области использования и охраны земель.

3.4. Компетенция органов местного управления и самоуправления в области использования и охраны земель

3.4.1. Компетенция исполнительных и распорядительных органов в области использования и охраны земель

В КоЗ РБ компетенции исполнительных и распорядительных органов в области регулирования земельных отношений посвящены ст.ст. 19-22. В ЗК КР компетенция исполнительного органа айильного, поселкового кенешей, городской государственной администрации, районной государственной администрации, местного самоуправления города Бишкек и областной государственной администрации в сфере регулирования земельных отношений прописана в ст.ст. 13-17. В ЗК РК компетенция областного (города республиканского значения, столицы), районного (кроме районов в городах), городского исполнительных органов, а также акимов города районного значения, поселка, аула (села), аульных (сельских округов) (далее – акимы) закреплена в ст.ст. 16-19. В ЗК РТ компетенции Хукуматов Горно-Бадахшанской автономной области, областей, городов и районов (далее – Хукуматы) посвящена ст. 7.

Относительно компетенции рассматриваемых органов в Российской Федерации следует отметить, что в ЗК РФ (ст.ст. 9-11) закреплены полномочия в целом Российской Федерации, субъектов Российской Федерации (их органов исполнительной власти) и органов местного самоуправления в области земельных отношений.

В частности, к полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

- установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

- установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

- изъятие для нужд Российской Федерации земельных участков, в том числе путем выкупа;

- разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

- иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, кодексом, федеральными законами.

Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными

участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся: изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления (были рассмотрены ранее). Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации (ст. 10 ЗК РФ).

К компетенции исполнительных и распорядительных органов в области использования и охраны земель в остальных государствах - членах ЕврАзЭС относится:

Предоставление (передача) и изъятие земельных участков.

В Республике Беларусь к компетенции сельских (поселковых), городов областного подчинения и города Минска, районных исполнительных и распорядительных органов отнесена передача земельных участков в частную собственность, выкуп земельных участков. В соответствии с ч. 1 ст. 6 КоЗ РБ местные исполнительные и распорядительные органы предоставляют земельные участки в пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение, передают их в собственность, а также изымают земельные участки в порядке и на условиях, установленных кодексом и иным законодательством Республики Беларусь. В случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы передают свои полномочия в части изъятия и предоставления земельных участков, передачи их в аренду администрации свободных экономических зон (ч. 4 ст. 6 КоЗ РБ).

В Республике Казахстан местные исполнительные органы также осуществляют предоставление земельных участков в землепользование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков (за исключением акимов). Акимы вносят предложения по вопросу изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных надобностей, в районный (городской) акимат. К полномочиям районного, городского исполнительных органов, а также акимов отнесено предоставление земельных участков в частную собственность.

В Кыргызской Республике исполнительный орган аильного, поселкового кенешей, городская и районная государственная администрация, местное самоуправление города Бишкек осуществляют предоставление земельного участка в собственность и в пользование;

исполнительный орган айыльного, поселкового кенешей, районная и областная государственная администрация – предоставление в пользование участков пастбищ и установление порядка их использования.

Кроме того, в Кыргызской Республике районная и областная государственная администрация осуществляет установление скотопрогонных трасс соответственно районного значения или межрайонного назначения, включая скотоостановочные площадки. В Казахстане предоставление земельных участков под скотопрогонные трассы временного пользования межрайонного значения осуществляют областные (города республиканского значения, столицы) исполнительные органы.

В Республике Таджикистан ведению Хукуматов в пределах административной границы подлежит предоставление земельных участков для сельскохозяйственного производства, предоставление и изъятие земель для несельскохозяйственных нужд, прекращение права пользования земельным участком.

Разработка и выполнение программ по охране и рациональному использованию земель, повышению плодородия почв.

Данная функция закреплена в КоЗ РБ, ЗК КР, ЗК РК и косвенным образом – в ЗК РТ.

Так, в Республике Беларусь к компетенции областных исполнительных и распорядительных органов отнесены разработка и выполнение совместно с районными исполнительными и распорядительными органами областных программ по охране и рациональному использованию земель, повышению плодородия почв.

В Кыргызской Республике городская, районная и областная государственная администрация, местное самоуправление города Бишкек осуществляют разработку совместно с соответствующим кенешем программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв (районная и областная государственная администрация) и их выполнение.

В Республике Казахстан к полномочиям районного, городского исполнительных органов отнесена разработка и внесение на утверждение соответствующего представительного органа соответственно областных (городских), районных, городских программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями и обеспечение их выполнения.

В соответствии же с нормами статьи 5 ЗК РТ к компетенции Правительства Республики Таджикистан относится координация работы органов исполнительной власти на местах по реализации государственных программ по использованию и охране земель.

Осуществление контроля (в ЗК РТ – государственного контроля) за использованием и охраной земель.

Такая функция закреплена в КоЗ РБ, в ЗК КР и в ЗК РТ.

Выдача разрешения на проведение изыскательских работ.

Данная функция прописана в ЗК КР, ЗК РК и КоЗ РБ.

В Республике Беларусь разрешение на проведение изыскательских работ на земельных участках выдается районным, городским исполнительным и распорядительным органом.

В Республике Казахстан на выдачу разрешений на использование земельного участка для изыскательских работ уполномочены областной (города республиканского значения, столицы), районный, городской исполнительные органы.

В Кыргызской Республике выдачу разрешения на проведение проектно-изыскательских работ осуществляет городская, районная и областная государственная администрация, местное самоуправление города Бишкек.

Разрешение земельных споров.

Данная функция закреплена в КоЗ РБ и в ЗК КР.

Так, в КоЗ РБ полномочия по разрешению земельных споров предоставлены исполнительным и распорядительным органам. В соответствии с п. 1 ст. 119 ЗК КР споры, вытекающие из земельных правоотношений, могут разрешаться уполномоченным государственным органом, предоставившим земельный участок.

Организация землеустройства, разработка или утверждение планов, проектов и схем землеустройства, а также земельного и градостроительного кадастров, их ведение.

В Республике Беларусь в компетенции районных и областных исполнительных и распорядительных органов находится рассмотрение и утверждение проектов (для районных) и схем землеустройства.

В Кыргызской Республике городская, районная и областная государственная администрация, местное самоуправление города Бишкек уполномочены на утверждение земельного и градостроительного (городская государственная администрация, местное самоуправление города Бишкек) кадастра, схем и проектов землеустройства, а городская государственная администрация – на разработку и ведение градостроительного кадастра, исполнительный орган айильного, поселкового кенешей – организацию землеустройства.

В Республике Казахстан к компетенции исполнительного органа города республиканского значения, столицы, районного, городского исполнительных органов отнесена разработка планов земельно-

хозяйственного устройства территории населенных пунктов, находящихся в их административном подчинении, для утверждения соответствующим представительным органом и обеспечение их выполнения. По решению местных исполнительных органов в соответствии с нормами ст. 8 ЗК РК проводится и зонирование земель, причем организацию зонирования земель на районном уровне и в городах областного значения осуществляют соответствующие исполнительные органы районов и городов областного значения (п.п. 2 и 5 ст. 8 ЗК РК).

В Республике Таджикистан к ведению Хукуматов в пределах административной границы отнесены организация землеустройства, введение государственного земельного кадастра.

Решение других вопросов в области регулирования земельных отношений в пределах своей компетенции.

Причем, ЗК КР к полномочиям рассматриваемых органов отнесено решение и других вопросов в сфере регулирования земельных отношений, предусмотренных кодексом. В соответствии же с положениями ЗК РК данные органы решают и иные вопросы, отнесенные к их компетенции кодексом и законодательными актами Республики Казахстан. Следует отметить, что ЗК РТ также предусматриваются и иные полномочия рассматриваемых органов в области регулирования земельных отношений.

Кроме того, в КоЗ РБ закреплены полномочия сельских (поселковых), городов областного подчинения и города Минска, районных исполнительных и распорядительных органов по взиманию платы за землю; в ЗК КР – исполнительного органа аильного, поселкового кенешей, районной и областной государственной администрации по проведению земельной реформы; в ЗК РК – районного, городского исполнительного органа – по образованию специального земельного фонда, а областного (города республиканского значения, столицы) исполнительного органа – по резервированию земель для создания особо охраняемых природных территорий всех видов, по регулированию земельных отношений между районами в соответствии с компетенцией, установленной кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан, по координации, руководству и контролю за деятельностью районных, городских (областного значения) исполнительных органов в части использования и охраны земельных ресурсов; в ЗК РТ – Хукуматов по ведению мониторинга земель, государственной регистрации прав пользования земельными участками, защите прав землепользователей.

3.4.2. Компетенция местных Советов депутатов в области использования и охраны земель

В КоЗ РБ полномочиям местных Советов депутатов в области регулирования земельных отношений посвящена ст. 6. В ЗК КР компетенция областного, Бишкекского городского, районного, городского кенеша в сфере регулирования земельных отношений прописана в ст. 18. В ЗК РК компетенция местных представительных органов закреплена в ст. 15. В ЗК РФ полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений посвящена ст. 11. В ЗК РТ отдельной статьей (ст. 8) закреплена компетенция только джамоатов (это органы самоуправления в поселке и селе). Кроме того, полномочия указанных выше органов прописаны и в иных статьях земельных кодексов стран ЕврАзЭС.

К компетенции органов местного самоуправления в области использования и охраны земель в государствах ЕврАзЭС относится:

Разработка, утверждение и реализация программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земель.

В Республике Казахстан к компетенции местных представительных органов в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях относится утверждение региональных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, утверждают расходы по охране земельных ресурсов и повышению плодородия почв в составе местных бюджетов (пп. пп. 1 и 3 п. 1 ст. 15 ЗК РК).

В Кыргызской Республике в соответствии с нормами ст. 18 ЗК КР областной кенеш разрабатывает совместно с соответствующей местной государственной администрацией программы по рациональному использованию земель и повышению плодородия почв, Бишкекский городской кенеш разрабатывает совместно с местным самоуправлением города Бишкек программы по рациональному использованию земель города Бишкек, районный и городской кенеш разрабатывают совместно с районной (городской) государственной администрацией программы по рациональному использованию земель.

В Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений, согласно п. 1 ст. 11 ЗК РФ, относятся разработка и реализация местных программ использования и охраны земель.

Управление и распоряжение землями, регулирование земельных отношений.

В Российской Федерации органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками,

находящимися в муниципальной собственности (п. 2 ст. 11 ЗК РФ). Согласно п. 4 ст. 2 ЗК РФ, на основании и во исполнение кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

В Кыргызской Республике управление и распоряжение землями в границах айильного и поселкового кенешей и городов, находящихся в государственной собственности, органы местного самоуправления осуществляют в случаях, предусмотренных кодексом (ч. 3 ст. 4 ЗК КР). Кроме того, в соответствии с пп. 2 ст. 20 ЗК КР Правительство Кыргызской Республики распоряжение землями в границах Кыргызской Республики в межгосударственных и государственных целях осуществляет по согласованию с местными кенешами.

Согласно п. 5 ст. 24 и п. 8 ст. 25 Закона Республики Беларусь от 20 февраля 1991 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», к компетенции Советов первичного территориального уровня и Советов базового территориального уровня на подведомственной им территории относится распоряжение в соответствии с законодательством Республики Беларусь землями, находящимися в ведении административно-территориальной единицы, а согласно п. 5 ст. 26 названного Закона к компетенции Советов областного территориального уровня относится регулирование земельных отношений в пределах компетенции, предусмотренной законодательством Республики Беларусь.

Рассмотрение и утверждение предложений, планов, проектов и правил устройства территорий, застройки населенных пунктов, утверждение документов зонирования земель.

В Казахстане к компетенции местных представительных органов в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях относится утверждение планов земельно-хозяйственного устройства территории населенных пунктов, включая сельскохозяйственные угодья, переданные в ведение аульных (сельских) исполнительных органов (пп. 2 п. 1 ст. 15 ЗК РК), принятие решений об установлении границ между административно-территориальными единицами в пределах компетенции, установленной законодательными актами Республики Казахстан (пп. 5 п. 1 ст. 15 ЗК РК). П. 2 ст. 8 ЗК РК закреплена компетенция представительных органов района и города областного значения по утверждению проекта (схемы) зонирования земель.

В Кыргызской Республике в соответствии с нормами ст. 18 ЗК КР областной кенеш рассматривает предложения по административно-

территориальному устройству аильного кенеша, района, области и утверждает генеральные планы проектов застройки городов, районных центров области, Бишкекский городской кенеш рассматривает предложения по границам районов города Бишкек, утверждает проект детальной планировки, проекты застройки города Бишкек, районный кенеш рассматривает предложения по административно-территориальному устройству аильного, поселкового кенеша и района и с согласия аильного, поселкового кенеша утверждает генеральные планы проектов застройки сельских населенных пунктов и поселков, городской кенеш рассматривает предложения по административно-территориальному устройству города и генеральные планы проекта застройки города.

В Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений, согласно п. 1 ст. 11 ЗК РФ, относится установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований. Нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки) утверждаются и изменяются документы зонирования территорий поселений (ч. 1 п. 2 ст. 83 ЗК РФ).

Участие в решении вопросов предоставления и изъятия земельных участков, платы за землю.

В Республике Казахстан депутат местного представительного органа входит в состав комиссии, создаваемой местными исполнительными органами, на основании заключения которой принимается решение о предоставлении земельного участка или отказе в предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, в собственность или землепользование (ч. 2 п. 2 ст. 43 ЗК РК). Кроме того, соответствующим решением местного представительного органа утверждается определяемый местным исполнительным органом перечень земельных участков или прав аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование, предлагаемых для продажи на торгах (конкурсах, аукционах) (ч. 2 п. 8 ст. 43 ЗК РК, ч. 2 п. 1 ст. 48 ЗК РК). Следует также отметить, что в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах решением районного представительного органа по предложению районного исполнительного органа, а в городах областного значения (городах Астане и Алматы) областным (городов Астаны и Алматы) представительным органом по предложению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа утверждаются поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки и границы зон (ч. 1 п. 1 ст. 11 ЗК РК).

В ЗК КР закреплена компетенция первичных местных кенешей по установлению условий и порядка предоставления в аренду земель фонда перераспределения, в том числе определение предельной платы (часть вторая пункта 3 статьи 8).

В Республике Таджикистан ведению джамоатов в области регулирования земельных отношений в пределах черты сельских населенных пунктов подлежит предоставление и изъятие земель, а также регистрация права пользования и договоров на аренду земель, составление похозяйственной книги (пп.пп. а), в) и г) ст. 8 ЗК РТ).

В ЗК РФ закреплена норма о том, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со ст. 9, 10 и 11 кодекса (ст. 29).

Орган местного самоуправления, согласно нормам п. 3 ст. 30/1, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Органами местного самоуправления устанавливаются также порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся муниципальной собственности.

К полномочиям органов местного самоуправления в соответствии с нормами п. 1 ст. 11 ЗК РФ относится и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

В КоЗ РБ закреплена норма о том, что местный Совет депутатов может в течение одного месяца со дня принятия решения об изъятии и предоставлении земельных участков предложить соответствующему исполнительному и распорядительному органу пересмотреть данное решение. Решения местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии и предоставлении земельных участков в пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение, о передаче их в собственность, не соответствующие действующему законодательству, могут быть отменены в том числе и соответствующими Советами депутатов (ч.ч. 2 и 3 ст. 6 КоЗ РБ).

Установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков.

В Казахстане предельные (максимальные) размеры земельных участков, перечисленных в п. 2 ст. 50 ЗК РК, которые могут находиться в частной собственности, устанавливаются совместными решениями

областных (городов республиканского значения и столицы) представительных и исполнительных органов в зависимости от местных условий и особенностей (п. 3 ст. 50 ЗК РК).

Кроме того, в соответствии с п. 4 ст. 50 ЗК РК областные (городов республиканского значения, столицы) представительные органы совместно с исполнительными органами предоставляют Правительству Республики Казахстан предложения по предельным (максимальным) размерам земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах одного административного района (города), которые могут находиться:

на праве частной собственности у гражданина Республики Казахстан для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, негосударственного юридического лица Республики Казахстан и его аффилированных лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства;

на праве временного землепользования у иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства.

Согласно п. 5 ст. 50 ЗК РК, в целях рационального использования земельных участков сельскохозяйственного назначения совместными решениями местных представительных и исполнительных органов могут устанавливаться минимальные размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения на орошаемых землях с учетом особенностей использования орошаемых земель.

В Кыргызской Республике в соответствии с нормами ст. 18 ЗК КР районный кенеш определяет предельные размеры земельного участка, предоставляемого в собственность физическому лицу, аильный, поселковый кенеш устанавливает размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома. Согласно п. 1 ст. 30 ЗК КР, предельные размеры земельного участка (имеется в виду из земель сельскохозяйственного назначения), предоставляемого в собственность гражданину Кыргызской Республики, определяются районным кенешем с согласия соответствующих аильного и поселкового кенешей с учетом наличия свободных земель и обеспеченности сельского населения сельскохозяйственными угодьями (пашня, залежь, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями).

В Республике Таджикистан ведению джамоатов в области регулирования земельных отношений в пределах черты сельских населенных пунктов подлежит установление и утверждение размеров приусадебного землепользования в пределах норм, указанных в ст. 71 кодекса (пп. б) ст. 8 ЗК РТ).

В соответствии с п. 1 ст. 33 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. При этом согласно п. 2 ст. 33 ЗК РФ, максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для указанных выше целей устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления – из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Осуществление контроля за использованием и охраной земель.

В Российской Федерации органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, осуществляется муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования (п.п. 1 и 2 ст. 72 ЗК РФ).

В Республике Таджикистан ведению джамоатов в области регулирования земельных отношений в пределах черты сельских населенных пунктов подлежит, согласно п. д) ст. 8 ЗК РТ, контроль за использованием и охраной земель.

В Республике Казахстан к компетенции местных представительных органов в области регулирования земельных отношений на соответствующих территориях относится заслушивание отчетов руководителей местных исполнительных органов и организаций о состоянии использования и охраны земельных ресурсов (пп. 4 п. 1 ст. 15 ЗК РК).

Согласно п. 5 ст. 24 и п. 8 ст. 25 Закона Республики Беларусь от 20 февраля 1991 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», к компетенции Советов первичного территориального уровня и Советов базового территориального уровня на подведомственной им территории относится контроль в соответствии с законодательством Республики Беларусь за использованием земель, находящихся в ведении административно-территориальной единицы.

Осуществляют и иные полномочия.

В частности, в Республике Казахстан местные представительные органы определяют, наряду с местными исполнительными органами, границы и режимы использования охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий, земель

оздоровительного назначения, порядок и режим использования земель рекреационного назначения, а также решают и иные вопросы, отнесенные к их компетенции кодексом и законодательными актами Республики Казахстан (пп. 6 п. 1 ст. 15, ч. 2 п. 1 ст. 123, ч. 2 п. 2 ст. 125, п. 3 ст. 126 ЗК РК).

В соответствии с п. 5 ст. 18 ЗК КР айильный, поселковый кенеш и урбанный казахстанский кадастр, решают другие вопросы в области земельных отношений в пределах своей компетенции.

Органы местного самоуправления в Российской Федерации, помимо рассмотренного выше:

осуществляют в соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 8 ЗК РФ отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности и в частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения;

вправе принимать нормативные правовые акты, предусматривающие случаи, в которых может быть установлен особый правовой режим использования земель всех категорий в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей (п. 3 ст. 7 ЗК РФ);

вправе принимать нормативные правовые акты, предусматривающие установление публичных сервитутов, ограничений прав на землю (п. 2 ст. 23, п. 3 ст. 56 ЗК РФ);

определяют, согласно п. 5 ст. 87 ЗК РФ, порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности;

в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления устанавливают порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения, могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (пп. 4 и 5 ст. 94 ЗК РФ);

осуществляют, согласно п. 1 ст. 11 ЗК РФ, и иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

4. Плата за предоставление и использование земельных участков

Взимание платы за предоставление и использование земельных участков является элементом экономического механизма землепользования и осуществляется в целях повышения эффективности рационального использования земельных ресурсов.

Система платежей за землю в государствах - членах ЕврАзЭС, как правило, включает в себя плату за предоставление земельных участков, а также платежи за пользование земельными участками в виде земельного налога или арендной платы.

Отличительной особенностью платежей за землю является механизм их правового регулирования. Правовое регулирование данных отношений в государствах - членах ЕврАзЭС осуществляется актами земельного, налогового и иного законодательства.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога в государствах - членах ЕврАзЭС регулируется преимущественно налоговым законодательством. Уплата иных платежей производится, как правило, в соответствии с земельным и гражданским законодательством (арендная плата).

4.1. Плата за предоставление земельных участков.

По общему правилу, пользование земельными участками в государствах - членах ЕврАзЭС является платным.

Вопросы платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, и за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, в государствах - членах ЕврАзЭС регулируются несколько по-разному.

Так, в ЗК РТ данный вопрос не оговорен вообще, в частности, из-за отсутствия в Республике Таджикистан частной собственности на землю.

В Республике Кыргызстан в соответствии с нормами ст. 35 ЗК КР, собственник земельного участка или землепользователь вправе передавать принадлежащее ему право на земельный участок полностью или в части другому физическому или юридическому лицу без какого-либо разрешения государственных органов, если иное не предусмотрено кодексом, иными законодательными актами Кыргызской Республики, условиями предоставления земельного участка. Причем, при передаче права на земельный участок собственником или землепользователем другому физическому или юридическому лицу размер платы за земельный участок определяется соглашением сторон.

В случае же предоставления специально уполномоченным государственным органом земельного участка в собственность или в

пользование путем продажи на торгах стартовой стоимостью земельного участка, выставляемого на торги, является стоимостная оценка (нормативная цена) земли (п. 1 ст. 29 ЗК КР).

Согласно п. 1 ст. 111 ЗК КР стоимостная оценка (нормативная цена) земли всех категорий производится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей и определяется в порядке, установленном законодательством. Основой для разработки мероприятий по определению стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка в соответствии со ст. 110 ЗК КР является бонитировка почв, которая характеризует качественное состояние земель.

Порядок определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения утвержден постановлением Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 года № 47. В соответствии с пп. 1.1 п. 1 указанного Порядка, последний предназначен для определения стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка сельскохозяйственного назначения при: установлении стартовой цены при продаже земельных участков в частную собственность, заключении ипотечного договора и оформлении банковского кредита, взимании госпошлины при продаже земельных участков собственниками, возмещении потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд, установлении арендной платы. Нормативная цена конкретного земельного участка дифференцируется путем применения поправочных коэффициентов в соответствии с их качественным состоянием, водообеспеченностью, удаленностью от центра сферы обслуживания и уклонов местности (пп 1.7 п. 1 указанного Порядка).

В Республике Беларусь в соответствии с нормами ст. 62 КоЗ РБ при сделках по отчуждению земельных участков может применяться 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.

Льготная цена на земельный участок устанавливается в размере пятикратной 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.

Вопросы платы при передаче земельных участков, находящихся в государственной собственности, в частную собственность граждан Республики Беларусь урегулированы ст. 35 КоЗ РБ.

Так, земельные участки, находящиеся в государственной собственности, передаются в частную собственность по заявлению гражданина Республики Беларусь решением соответствующего сельского (поселкового), городского (городов областного подчинения и города Минска), районного исполнительного и распорядительного органа после внесения платы за земельный участок. По обоснованной просьбе гражданина сельский (поселковый), городской (городов областного подчинения и города Минска), районный исполнительный и распорядительный орган может отсрочить внесение платы (ее части) за земельный участок, приобретаемый в собственность, но не более чем на два года.

Граждане Республики Беларусь, имеющие во владении и пользовании земельные участки, предоставленные им до 16 июня 1993 года для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, приобретают один из этих участков по льготной цене. При передаче в частную собственность земельных участков, предоставленных гражданину для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, указанные участки рассматриваются как один участок, предоставленный для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства. Однако граждане, не подавшие заявления до 1 января 2000 года, теряют право на приобретение земельного участка в частную собственность по льготной цене.

После смерти наследодателя наследники также вправе приобрести в частную собственность по льготной цене земельный участок, предоставленный наследодателю в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства до 16 июня 1993 года.

Также по льготной цене приобретают в частную собственность земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома граждане Республики Беларусь, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с жилищным законодательством Республики Беларусь.

Во всех остальных случаях земельные участки приобретаются в частную собственность по нормативной цене и по договорной цене (не ниже нормативной), если это предусмотрено законодательством Республики Беларусь.

В соответствии с ч. 4 п. 5 Положения о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 22 февраля 2000 г. № 81, цена земельного участка, в отношении которого подано ходатайство (юридическим лицом, в том числе предприятием с иностранными инвестициями) определяется исходя из качества земли, местоположения участка и должна быть не ниже нормативной цены на землю, установленной законодательством Республики Беларусь.

Начальная цена объекта аукциона, согласно ч. 1 п. 10 Положения о порядке организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 декабря 2002 г. № 1763, определяется исходя из качества и местоположения земельного участка, который предполагается передать в аренду по результатам аукциона. В начальную цену может включаться и стоимость документации, необходимой для проведения аукциона.

В Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц также осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается кодексом (п.п. 2, 5 ст. 28 ЗК РФ).

Исходя из смысла норм п.п. 1 и 2 ст. 33 ЗК РФ, бесплатно земельные участки могут предоставляться гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для целей ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании либо пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается (п. 5 ст. 20, п. 3 ст. 21 ЗК РФ).

Религиозным организациям, имеющим в собственности здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения,

расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, эти земельные участки в соответствии с ч. 3 п. 1 ст. 36 ЗК РФ также предоставляются в собственность бесплатно.

Отдельные нормы, касающиеся вопросов оплаты при предоставлении в собственность или в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, содержатся и в Федеральном законе Российской Федерации от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 10).

В частности, земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со ст. 28 ЗК РФ, могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации. В случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации, также могут бесплатно предоставляться в собственность религиозным организациям земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные этим религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со ст. 28 ЗК РФ.

Нормами ст. 2 Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрены минимальные и максимальные пределы устанавливаемой субъектом Российской Федерации цены земли в поселениях с определенной численностью населения, которые указаны в размерах, кратных размерам ставки земельного налога за единицу площади земельного участка. Причем, до установления субъектом Российской Федерации цены земли применяется соответствующая минимальная ставка земельного налога. При продаже земельного участка к его стоимости применяется поправочный коэффициент, учитывающий основной вид использования расположенных на земельном участке здания, строения, сооружения. Поправочные коэффициенты, учитывающие основные виды использования, утверждаются Правительством Российской Федерации в размере от 0,7 до 1,3.

Согласно п. 3 ст. 58 ЗК РФ, в случаях продажи земельных участков (т.е., исключая бесплатное предоставление в собственность) или передачи их

в аренду потери сельскохозяйственного производства не возмещаются, а включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы.

При проведении аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, а также для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 7 ст. 38\1, п. 2 ст. 38\2 ЗК РФ). Исходя из норм постановления Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», начальную цену предмета аукциона определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В Республике Казахстан в соответствии с нормами ст. 9 ЗК РК предоставление земельных участков из государственной собственности в частную производится на возмездной основе путем продажи единовременно либо в рассрочку по решению местного исполнительного органа, за исключением случаев, когда земельный участок предоставляется в собственность на безвозмездной основе:

гражданам Республики Казахстан – собственникам жилых помещений как идеальная доля в объектах кондоминиумов;

гражданам Республики Казахстан для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства в пределах установленных норм. Причем, повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанных целей в соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 50 ЗК РК не допускается;

в иных случаях, предусмотренных кодексом и законодательными актами Республики Казахстан. Например, граждане и негосударственные юридические лица Республики Казахстан, ранее выкупившие у государства право постоянного землепользования (право долгосрочного землепользования) земельным участком для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства в соответствии с законодательством, действовавшим на момент совершения

сделок, с момента введения в действие кодекса становятся собственниками земельных участков без взимания дополнительной платы на приобретение права частной собственности в пределах норм земельных участков, установленных кодексом (ч. 1 п. 3 ст. 170 ЗК РК). Из земель общего пользования, занятых и предназначенных под кладбища, на каждого умершего жителя поселения или лицо без определенного места жительства, умершее в данном поселении, для захоронения бесплатно выделяется земельный участок не менее шести квадратных метров (п. 3 ст. 109 ЗК РК).

Земельные участки и право землепользования в виде государственных натуральных грантов, согласно ч. 1 п. 6 ст. 9 ЗК РК, предоставляются юридическому лицу Республики Казахстан, осуществляющему реализацию инвестиционного проекта, в соответствии с кодексом и законодательством Республики Казахстан об инвестициях. Исходя из смысла пп. 7 ст. 12 ЗК РК, государственные натурные гранты, земельные участки, предоставляемые на праве временного безвозмездного землепользования юридическому лицу Республики Казахстан для реализации инвестиционного проекта с последующей безвозмездной передачей в собственность или в землепользование в порядке, установленном кодексом и законодательством Республики Казахстан об инвестициях.

Плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности на земельный участок (далее – плата за земельные участки) или права временного возмездного землепользования (далее - плата за продажу права аренды) исчисляется на основе кадастровой (оценочной) стоимости, рассчитываемой по базовым ставкам платы за земельные участки (согласно пп. 3 ст. 12 ЗК РК, это нормативная цена земельного участка) с применением поправочных коэффициентов. Причем, при изменении целевого назначения земельного участка, безвозмездно предоставленного для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, собственник земельного участка обязан выплатить в доход местного бюджета сумму, равную кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, предусмотренной законодательством Республики Казахстан для измененного целевого назначения.

В случае продажи государством земельного участка или права аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование, на торгах (конкурсах, аукционах) минимальная цена земельного участка или права аренды земельного участка (т.е., цена, ниже которой земельный участок или право аренды земельного участка не могут быть проданы) в соответствии с ч. 2 пп. 7 п. 2 Правил организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже

земельного участка или права аренды земельного участка, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 г. № 1140, не может быть ниже кадастровой (оценочной) стоимости, определенной уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами.

При продаже земельного участка его собственником, продаже негосударственным землепользователем принадлежащего ему права землепользования другим лицам, размер, сроки и форма платы за земельные участки определяются договорами купли-продажи соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Исходя из норм ст. 10 ЗК РК, базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, а также размер платы за продажу права аренды устанавливаются Правительством Республики Казахстан. Плата за продажу права аренды, представляющая собой в соответствии с пп. 25 ст. 12 ЗК РК единовременный платеж, устанавливается дифференцированно от кадастровой (оценочной) стоимости конкретного земельного участка.

Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется территориальным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки, предоставляемые на возмездной основе в частную собственность государством, с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляется территориальным органом по управлению земельными ресурсами актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка.

Базовые ставки платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность в населенных пунктах (поселки и сельские населенные пункты), расположенных в пригородной зоне городов Астаны, республиканского значения, областных центров и курортной зоне, увеличиваются в два раза.

Кадастровая (оценочная) стоимость дополнительных земельных участков, предоставляемых гражданам Республики Казахстан в частную собственность для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства сверх установленных норм бесплатной передачи, определяется исходя из базовых ставок платы за земельные участки сельских населенных пунктов, наиболее близко расположенных к оцениваемым участкам. По земельным участкам, расположенным за пределами черты населенных пунктов, предоставленным (предоставляемым) гражданам и негосударственным юридическим лицам под застройку или застроенным зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами,

включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений и сооружений) в соответствии с их назначением, кадастровая (оценочная) стоимость определяется исходя из размера десяти процентов от базовых ставок платы за земельные участки, предоставленные (предоставляемые) для указанных целей в городах областного значения. При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков в названных случаях применяются поправочные коэффициенты за удаленность этих участков от центров сферы обслуживания.

Согласно п. 1 ст. 11 ЗК РК поправочные коэффициенты и границы зон в городах районного значения, поселках и сельских населенных пунктах утверждаются решением районного представительного органа по предложению районного исполнительного органа, а в городах областного значения (городах Астане и Алматы) – областным (городов Астаны и Алматы) представительным органом по предложению областного (городов Астаны и Алматы) исполнительного органа. При этом предельный (максимальный) размер повышающего или понижающего коэффициента не должен превышать двукратный размер.

При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, предоставляемых государством для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты (повышающие или понижающие) в зависимости от качественного состояния земельного участка, его местоположения, водообеспеченности, удаленности от центров обслуживания. П.п. 3 и 4 ст. 11 ЗК РК такие коэффициенты подробно определены.

При наличии нескольких факторов, повышающих или понижающих кадастровую (оценочную) стоимость земельного участка, коэффициенты перемножаются. Однако общий размер повышения или понижения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства не должен превышать пятьдесят процентов от базовых ставок платы.

Предоставление права частной собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения также осуществляется на платной основе. Однако в соответствии с нормами п. 2 ст. 24 ЗК РК граждане и негосударственные юридические лица, заинтересованные в предоставлении права частной собственности на земельный участок (земельные участки) для ведения крестьянского хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, могут приобрести право частной собственности на земельный участок:

по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка;

по льготной цене, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости.

Конкретный размер льготной цены на земельные участки по административно-территориальным единицам устанавливается Правительством Республики Казахстан.

4.2. Плата за пользование земельными участками (арендная плата, земельный налог)

В Республике Беларусь формами платы за земельные участки в соответствии с ч. 1 ст. 60 КоЗ РБ являются земельный налог или арендная плата.

В Российской Федерации в соответствии с нормами статьи 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата (за земли, переданные в аренду). Закон РСФСР от 11 октября 1991 года «О плате за землю» формой платы называет также нормативную цену земли (ч. 1 ст. 1 Закона).

Согласно п. 13 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в ст. 65 ЗК РФ («Платность использования земли»), применяется нормативная цена земли.

В соответствии с ч. 1 ст. 25 Закона РСФСР «О плате за землю» нормативная цена земли – показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность (устанавливается для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных кодексом), установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка (ч. 4 ст. 1, ч. 2 ст. 25 Закона). Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

Исходя из смысла ст. 9 ЗК РК, формами платы за использование земли в Республике Казахстан являются земельный налог, а также плата за пользование земельным участком, которая взимается за земельные участки, предоставленные государством во временное возмездное землепользование (аренду) (по сути, это та же арендная плата, поскольку в соответствии с пп. 1 ст. 12 ЗК РК арендная плата за землю – это плата за временное возмездное

землепользование). А в случае сдачи в аренду земельного участка его собственником, а также при сдаче негосударственным землепользователем земельного участка в аренду вторичным землепользователям размер, сроки и форма платы за земельные участки определяются договорами имущественного найма в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Плата за землю в Кыргызской Республике вносится, согласно п. 2 ст. 8 ЗК КР, в виде земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы за пользование землей.

В Республике Таджикистан плата за землю взимается ежегодно в форме земельного налога, арендной платы и платы за срочное пользование землей (ст. 32 ЗК РТ). Причем, понятие платы за срочное пользование землей в кодексе в дальнейшем не раскрывается.

4.2.1. Арендная плата

В Республике Беларусь арендную плату уплачивают юридические и физические лица, в том числе иностранные, лица без гражданства, иностранные государства за переданные им в аренду земельные участки (ч. 1 и 3 ст. 60 КоЗ РБ).

Размер арендной платы определяется по соглашению сторон и закрепляется в договоре (ст. 46 КоЗ РБ). Предельный размер арендной платы за земельный участок, согласно ст. 61 КоЗ РБ, устанавливается законодательством Республики Беларусь. В соответствии с нормами Закона Республики Беларусь от 18 декабря 1991 года «О платежах за землю» (далее в настоящем подпункте – Закон) размер платы за землю зависит от качества и местоположения земельного участка, при этом размер арендной платы не должен быть ниже ставок земельного налога по соответствующим категориям земель (ч. 2 ст. 3, ст. 16 Закона).

Плата за землю, согласно ч. 1 ст. 3 Закона, обязательна для всех землевладельцев, землепользователей, в том числе арендаторов, и собственников земли, за исключением случаев, предусмотренных данным Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь. В частности, плата не взимается за земли сельскохозяйственного назначения, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых введены ограничения по ведению сельского хозяйства, а также за земли, на которых расположены захоронения радиоактивных отходов, продуктов, материалов и других веществ, загрязненных радионуклидами вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС. От платы за землю освобождаются заповедники, опытные поля, используемые для научной деятельности, ботанические сады,

национальные и дендрологические парки, кроме входящих в их состав земель сельскохозяйственного назначения; плата не вносится также за земли историко-культурного назначения и земли, занятые историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, при условии выполнения их собственниками обязательств, обусловленных законодательством Республики Беларусь об охране историко-культурного наследия (ст. 17 Закона).

В Республике Таджикистан, согласно нормам ст. 33 ЗК РТ, арендная плата сельскохозяйственных земель определяется в зависимости от качества и месторасположения земельного участка с учетом кадастровой оценки. Ставки платежей за использование других видов угодий определяются с учетом их местонахождения, характера использования, экологических и социально-экономических особенностей.

Основой расчета арендной платы за землю является цена балло-гектара, которая определяется Государственным Комитетом Республики Таджикистан по землеустройству и утверждается Правительством Республики Таджикистан. Она является стабильной и может изменяться в случае пересмотра цен и тарифов на промышленную и сельскохозяйственную продукцию и уточнения материалов государственного земельного кадастра.

Размер арендной платы в соответствии с ч. 3 ст. 14 ЗК РТ определяется договором аренды.

Согласно ч. 2 ст. 34 ЗК РТ арендная плата поступает первичному землепользователю в порядке, установленном договором аренды. Плата за земли государственного лесного фонда взимается в составе платы за пользование лесами (ч. 2 ст. 94 ЗК РТ).

В соответствии с нормами ст. 65 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Арендная плата за использование земельных участков, право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформлено юридическими лицами, согласно требованиям ч. 1 п. 2 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», на право аренды земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской

Федерации. При этом размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок, земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (ч. 2 п. 2 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Как уже отмечалось ранее, в случае передачи земельных участков в аренду потери сельскохозяйственного производства не возмещаются, а учитываются при установлении арендной платы (п. 3 ст. 58 ЗК РФ).

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, т.е. должен быть определен в указанном договоре.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

В Кыргызской Республике в соответствии с нормами ст. 8 ЗК КР землепользование является платным для всех юридических и физических лиц, за исключением государственных и коммунальных землепользователей, финансируемых из бюджета и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Арендная плата и порядок ее внесения за пользование земельным участком для землепользователя, получившего право пользования земельным участком на условиях аренды, устанавливается на основе договора.

Условия и порядок предоставления в аренду земель фонда перераспределения, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами. При этом арендуемая земля не может быть передана в субаренду. Типовое положение об условиях и порядке предоставления в аренду земель фонда перераспределения (без определения предельной платы за аренду земель фонда перераспределения) разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Жогорку Кенеша.

Для иностранных лиц размер арендной платы за предоставление земель, за исключением сельхозугодий, устанавливается в зависимости от

размера ставки земельного налога, с применением коэффициента, утвержденного Правительством Кыргызской Республики.

При предоставлении на территории Кыргызской Республики земельных участков в пользование другому государству размер платы определяется межгосударственным договором, заключенным Кыргызской Республикой с этим государством. Межгосударственные договоры о предоставлении земельных участков в пользование подлежат ратификации Жогорку Кенешем Кыргызской Республики.

Кроме того, как уже указывалось ранее, при установлении арендной платы за использование земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с пп. 1.1 п. 1 Порядка определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения определяется стоимостная оценка (нормативная цена) данного земельного участка.

Вопросы исчисления платы за землепользование в г. Бишкек (как при предоставлении земельного участка, так и за его использование) подробно регламентируются Временным положением о порядке расчета и взимания платежей за землепользование в городе Бишкек, утвержденным постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 30 июня 1998 г. № 119.

В Республике Казахстан порядок исчисления и уплаты в доход местного бюджета платы за пользование земельными участками определяется в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан (ч. 2 п. 2 ст. 9 ЗК РК).

Базовые ставки платы за земельные участки при их сдаче государством или государственными землепользователями в аренду устанавливаются Правительством Республики Казахстан. При этом ставки платы за пользование земельными участками устанавливаются не ниже размеров ставок земельного налога (ч. 1 п. 1 ст. 10 ЗК РК).

Также как и в Кыргызской Республике, в ЗК РК закреплена норма о том, что при предоставлении на территории Республики Казахстан земельного участка в аренду другим государствам размер платы за пользование земельными участками определяется международными договорами, ратифицированными Республикой Казахстан (ч. 3 п. 2 ст. 9 ЗК РК).

Вопросы платы по договору имущественного найма (аренды) регулируются ст. 546 ГК РК.

Так, плата за пользование нанятым имуществом уплачивается нанимателем в порядке, сроки и в форме, установленные договором, если законодательными актами не установлено иное. В случаях, когда договором

они не определены, считается, что установлены порядок, сроки и форма, обычно применяемые при найме аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Плата устанавливается за все нанятое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

установленной доли, полученной в результате использования нанятого имущества, продукции, плодов или доходов;

предоставления нанимателем определенных услуг;

передачи нанимателем наймодателю обусловленной договором вещи в собственность или внаем;

возложения на нанимателя обусловленных договором затрат по улучшению нанятого имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре сочетание указанных форм платы за пользование имуществом или иные формы платы.

Размеры платы за пользование имуществом могут изменяться не чаще одного раза в год, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Законодательными актами могут быть предусмотрены иные минимальные сроки для пересмотра размера платы для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества. Размеры платы могут быть пересмотрены по требованию одной из сторон в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов. Наниматель вправе потребовать соответствующего уменьшения платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшилось, если законодательными актами не предусмотрено иное.

4.2.2. Земельный налог

Земельный налог представляет собой обязательный индивидуально-безвозмездный платеж, взимаемый в соответствующие бюджеты с организаций и физических лиц, которым земельные участки предоставлены во владение, пользование либо в собственность. Данный налог является составной частью налоговых систем всех без исключения государств - членов ЕврАзЭС и направлен, прежде всего, на обеспечение экономическими методами рационального использования земель, формирование средств для осуществления мероприятий по землеустройству, повышению качества земель и их охране, а также социальному развитию соответствующих территорий.

В большинстве государств - членов ЕврАзЭС земельный налог относится к числу общегосударственных (общереспубликанских) налогов. Исключение составляет Российская Федерация, где данный налог является местным.

4.2.2.1. Плательщики земельного налога

Плательщиками земельного налога в государствах - членах ЕврАзЭС являются как юридические, так и физические лица. Вместе с тем, круг лиц, относящихся к плательщикам данного налога, определяется национальными налоговыми законодательствами по-разному.

Весьма схожий подход в данном вопросе имеет налоговое законодательство Республики Беларусь (как действующий Закон «О платежах за землю», так и проект Особенной части Налогового кодекса (далее – НК) Республики Беларусь, Российской Федерации и проект НК Кыргызской Республики, которые предусматривают, что плательщиками земельного налога являются лица, обладающие земельными участками на праве собственности, землепользователи и землевладельцы.

Особенностью действующего НК Кыргызской Республики является то, что плательщиками налога признаются землепользователи независимо от форм собственности, право землепользования которых удостоверено специальным документом установленного образца (государственным актом, временным удостоверением, свидетельством на право пользования земельным участком или долей). Такая норма, на наш взгляд, затрудняет взимание налога с организаций и физических лиц, фактически владеющих и пользующихся земельными участками, при отсутствии указанных специальных документов. Необходимо отметить, что данный недостаток учтен при подготовке проекта НК Кыргызской Республики.

В Республике Казахстан плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица, имеющие объекты обложения на праве собственности, постоянного землепользования либо на праве первичного безвозмездного временного землепользования. Также плательщиками налога признаются структурные подразделения юридических лиц, имеющие объекты обложения на указанных правах.

НК Республики Таджикистан предусматривает, что земельный налог уплачивается землепользователями, земельные участки за которыми закреплены в бессрочное, срочное пользование или в пожизненное наследуемое пользование.

Что же касается Российской Федерации, то здесь плательщиками налога не являются арендаторы и организации и физические лица в

отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования.

Положительным, на наш взгляд, является то, что помимо общего порядка определения плательщиков земельного налога НК Республики Казахстан и проект НК Кыргызской Республики содержат нормы, регламентирующие отдельные случаи признания лиц плательщиками данного налога. Так, указанные акты предусматривают, что по земельному участку, находящемуся в общей собственности (пользовании) нескольких лиц, плательщиком земельного налога является каждое из этих лиц, если иное не предусмотрено в документах, удостоверяющих право собственности или пользования этими земельными участками, либо определенных соглашением сторон. В случае отсутствия документов, удостоверяющих право на земельный участок, основанием для признания пользователя плательщиком земельного налога в отношении земельного участка является фактическое владение и пользование таким участком.

Проектом НК Кыргызской Республики предусмотрены нормы детализирующие порядок определения плательщика налога при передаче земельных участков в срочное землепользование и аренду. Так, при предоставлении земли на условиях срочного (временного) землепользования плательщиком земельного налога является арендодатель. При предоставлении в пользование (аренду) земель государственной и муниципальной собственности, включая земли из Государственного Фонда перераспределения земель, а также при предоставлении в пользование (аренду) собственниками или пользователями земель, освобожденными от уплаты земельного налога, плательщиком земельного налога является арендатор.

4.2.2.2. Объект налогообложения земельным налогом

Объектом налогообложения земельным налогом являются земельные участки. Действующее законодательство о платежах за землю Республики Беларусь, НК Российской Федерации, НК Кыргызской Республики несколько конкретизируют виды земель, подлежащих обложению земельным налогом.

Так, согласно ст. 4 Закона Республики Беларусь «О платежах за землю» земельным налогом облагаются земли:

сельскохозяйственного назначения;

населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов);

промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;

лесного фонда;
водного фонда.

В Российской Федерации объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

НК Кыргызской Республики предусматривает, что налогообложению подлежат: сельскохозяйственные угодья; земли населенных пунктов; земли промышленности, транспорта, связи, иного назначения, включая земли оборонного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда и земли запаса.

Налоговые законодательства Российской Федерации и Республики Казахстан содержат перечни земельных участков, которые не признаются объектами налогообложения земельным налогом. В Российской Федерации к таким землям относятся земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации:

которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

в пределах лесного фонда;

занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами.

В Республике Казахстан объектом налогообложения не являются:

земельные участки общего пользования населенных пунктов. К ним, в частности, относятся земли, занятые и предназначенные для занятия площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водоемами, пляжами, кладбищами и иными объектами, предназначенными для удовлетворения нужд населения (водопроводы, отопительные трубы, очистные сооружения и другие инженерные системы общего пользования);

земельные участки, занятые сетью государственных автомобильных дорог общего пользования (земли, занимаемые земляным полотном, транспортными развязками, путепроводами, искусственными сооружениями,

притрассовыми резервами и иными сооружениями по обслуживанию дорог, служебными и жилыми помещениями дорожной службы, снегозащитными и декоративными насаждениями);

земельные участки, занятые под объекты, находящиеся на консервации по решению Правительства Республики Казахстан;

земельные участки, приобретенные и используемые для реализации инвестиционного проекта, в порядке, установленном НК этой страны.

Подводя итоги анализа такого элемента, как объект обложения земельным налогом можно сделать вывод, что налоговое законодательство государств - членов ЕврАзЭС с учетом некоторых особенностей (в том числе земельного законодательства) имеет в целом схожий порядок определения данного объекта налогообложения. Следует отметить, что преимущество в правовом регулировании этого вопроса имеет НК Республики Казахстан, нормы которого в наиболее полном виде отражают положения, связанные с определением объекта обложения земельным налогом.

4.2.2.3. Налоговая база и налоговый период для исчисления земельного налога

Налоговой базой для исчисления земельного налога во всех государствах - членах ЕврАзЭС (за исключением Российской Федерации) является площадь земельного участка. Единицей измерения земельной площади, используемой при определении налога, является, как правило, гектар.

Площадь земельного участка определяется на основании установленных документов, выданных соответствующими органами государств - членов ЕврАзЭС (государственный акт на землю, свидетельство на право пользования земельным участком и иная земельно-кадастровая документация).

Вместе с тем, НК Республики Таджикистан предусматривает, что в случае, если площадь фактически используемой земли больше, чем площадь земли в соответствии с соответствующей документацией налогоплательщика, для целей налогообложения принимается площадь фактически используемой земли.

В Российской Федерации налоговая база по земельному налогу определяется несколько по иному. НК Российской Федерации предусматривает, что налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с

земельным законодательством Российской Федерации.

Ст. 391 НК Российской Федерации предусматривает следующий порядок определения налоговой базы.

Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

Плательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Плательщики-физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, определяют налоговую базу самостоятельно в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности, на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Для плательщиков-физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, а также для индивидуальных предпринимателей в отношении земельных участков, не используемых в предпринимательской деятельности, налоговая база определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований.

Следует отметить, что НК Российской Федерации конкретизирует порядок определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности. Согласно ст. 392 НК Российской Федерации налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Таким образом, законодательство государств - членов ЕврАзЭС содержит различные подходы в вопросе определения налоговой базы по земельному налогу. Налоговое законодательство Республики Беларусь, Республики Казахстан, Кыргызской Республики, Республики Таджикистан налоговой базой признает площадь земельного участка, а НК Российской Федерации – кадастровую стоимость земельного участка.

Также следует отметить, что налоговые кодексы Республики Таджикистан и Кыргызской Республики, а также действующее налоговое законодательство Республики Беларусь не содержат отдельные статьи, устанавливающие порядок определения налоговой базы по земельному налогу, что вызывает некоторые сложности при его исчислении и уплате. Данный недостаток учтен при подготовке проектов налоговых кодексов Республики Беларусь и Кыргызской Республики.

4.2.2.4. Налоговый период для уплаты земельного налога

Еще одним элементом, необходимым для уплаты земельного налога является налоговый период, который представляет собой период времени, по окончании которого определяется налоговая база и исчисляется сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет. Данный элемент налогообложения порождает обязанность плательщиков налога не только представлять отчетность по налогу, но и производить его уплату, а в случае несвоевременной уплаты дает основание налоговым органам привлекать плательщиков к ответственности.

Ст. 393 НК Российской Федерации, ст. 343 НК Республики Казахстан, ст. 235 проекта Особенной части НК Республики Беларусь устанавливают налоговый период по земельному налогу, равный календарному году.

В Российской Федерации помимо налогового периода Налоговым кодексом определены отчетные периоды для налогоплательщиков – организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, которыми признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.

Исходя из норм Закона Республики Беларусь «О платежах за землю», НК Республики Таджикистан и НК Кыргызской Республики следует, что налоговым периодом по земельному налогу также признается календарный год. Вместе с тем, отсутствие в налоговом законодательстве указанных стран отдельных статей, устанавливающих налоговый период по земельному налогу, существенно затрудняет его определение.

4.2.2.5. Налоговая ставка

Налоговая ставка представляет собой величину налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы. Налоговые ставки по земельному налогу в государствах - членах ЕврАзЭС, как правило, устанавливаются в

абсолютной сумме на единицу измерения налоговой базы с применением различного рода коэффициентов. Ставки земельного налога в рассматриваемых странах определяются в зависимости от категории земель, их качества и плодородия. В отдельных государствах - членах ЕврАзЭС ставки земельного налога устанавливаются с учетом местоположения земельного участка, его функционального назначения, правового статуса землепользователя (землевладельца, собственника) и т.д.

В соответствии с действующим налоговым законодательством Республики Беларусь земельный налог устанавливается в виде ежегодных фиксированных платежей за гектар земельной площади. Ставки земельного налога определены отдельно по категориям земель в абсолютных суммах. При отсутствии кадастровой оценки земельного участка земельный налог исчисляется по ставкам, установленным в зависимости от местоположения земель в соответствии с административно-территориальным делением. По землям сельскохозяйственного назначения, занятым зданиями, сооружениями и другими объектами применяется налоговая ставка в абсолютной сумме за единицу площади.

Земельный налог на земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, расположенные за пределами населенных пунктов, устанавливается по ставкам, предусмотренным для уплаты налога в населенных пунктах, уменьшенным на понижающие коэффициенты.

Ставки налога на земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, а также за пределами населенных пунктов, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, ведения коллективного садоводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота, дачного строительства, традиционных народных промыслов и в случае получения по наследству или приобретения жилого дома, а также на служебные земельные наделы, предоставленные гражданам районными исполнительными и распорядительными органами из земель запаса и земель лесного фонда, определяются как и ставки на земли сельскохозяйственного назначения с увеличением этих ставок на повышающие коэффициенты.

Земельные участки, входящие в состав земель лесного фонда, предоставленные для использования в сельскохозяйственных целях, подлежат налогообложению в порядке, установленном для земель сельскохозяйственного назначения, а земельные участки, занятые зданиями, сооружениями и другими объектами промышленного назначения органов лесного хозяйства, подлежат налогообложению в порядке и на условиях, предусмотренных для земель населенных пунктов с применением соответствующих понижающих коэффициентов.

Земельный налог на земельные участки, входящие в состав земельного фонда, предоставленные для использования в сельскохозяйственных целях, определяется по ставкам, предусмотренным для земель сельскохозяйственного назначения, а по землям, используемым для хозяйственной деятельности и занятым зданиями, сооружениями и другими объектами, по ставкам, определенным для земель населенных пунктов с применением соответствующих понижающих коэффициентов.

Проект Особенной части НК Республики Беларусь предусматривает, что налоговые ставки устанавливаются Правительством Республики Беларусь в рублях за единицу площади земельных участков в зависимости от кадастровой оценки земельных участков.

В Российской Федерации ставки по земельному налогу устанавливаются не в абсолютных суммах как это принято в остальных государствах - членах ЕврАзЭС, а в процентах к кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии со ст. 394 НК Российской Федерации налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Следует отметить, что налоговое законодательство Российской Федерации допускает установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

В Республике Казахстан, как и в Республике Беларусь, ставки земельного налога устанавливаются в абсолютных суммах в зависимости от целевого назначения и принадлежности земель.

Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются в расчете за 1 гектар и дифференцируются по

качеству почв. В ст. 329 НК Республики Казахстан приведены базовые налоговые ставки, установленные пропорционально баллам бонитета земель.

По землям сельскохозяйственного назначения, предоставленным физическим лицам для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, включая земли, занятые под постройки, налоговые ставки установлены в абсолютных суммах в зависимости от площади земельного участка и без учета качества земель.

Согласно ст. 331 НК Республики Казахстан земельные участки, входящие в состав земель населенных пунктов, промышленности, особо охраняемых природных территорий, лесного и водного фондов, используемые для сельскохозяйственных целей, облагаются налогом по базовым ставкам, установленным для земель сельскохозяйственного назначения.

Базовые налоговые ставки на земли населенных пунктов в Республике Казахстан устанавливаются в расчете за один квадратный метр площади в зависимости от вида населенного пункта отдельно на земли населенных пунктов, за исключением земель, занятых жилищным фондом, в том числе строениями и сооружениями при нем и на земли, занятые жилищным фондом, в том числе строениями и сооружениями при нем. При этом отдельные налоговые ставки установлены на придомовые земельные участки.

За расположенные вне населенных пунктов земли промышленности налоговые ставки устанавливаются в расчете за один гектар, в зависимости от целей использования и пропорционально баллам бонитета.

Налоговое законодательство Республики Казахстан устанавливает отдельные ставки, в том числе с применением повышающих и понижающих коэффициентов по:

землям промышленности (включая шахты, карьеры) и их санитарно-защитные, технические и иные зоны, расположенные в черте населенных пунктов;

землям особо охраняемых природных территорий, лесного фонда и водного фонда;

земельным участкам, занятым под автостоянки, автозаправочные станции и рынки;

землям населенных пунктов, отведенным под территории рынков, на которых непосредственно размещены торговые места и т.д.

Ст. 338 НК Республики Казахстан предусматривает возможность корректировки базовых налоговых ставок. В частности, местные представительные органы на основании проектов (схем) зонирования земель, проводимого в соответствии с земельным законодательством, имеют право

понижать или повышать ставки земельного налога не более чем на пятьдесят процентов от установленных базовых ставок земельного налога. При этом запрещается понижение или повышение ставок земельного налога индивидуально для отдельных налогоплательщиков.

В Республике Таджикистан ставки земельного налога на земли городов и поселков городского типа устанавливаются в абсолютных суммах в зависимости от вида населенного пункта. За исключением земель, освобожденных от налога, в облагаемую налогом площадь включаются все закрепленные земли, в том числе земли, занятые под строения, сооружения, участки, необходимые для их содержания, санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны.

Ставки земельного налога на земли вне городов и поселков городского типа определяются с одного гектара земли по кадастровым зонам и по видам угодий (пахотные земли и многолетние насаждения; пастбища и сенокосы; дороги, улицы, общественные здания, леса, площади, каналы, арыки и коллекторы; прочие земли, не используемые в производстве сельскохозяйственной продукции).

Приусадебные земельные участки облагаются земельным налогом с учетом размера приусадебного земельного участка, закрепленного за землепользователем.

Особенностью налогового законодательства Республики Таджикистан является то, что ставки земельного налога на предстоящий бюджетный год индексируются к ставкам, действующим в текущем бюджетном году, из расчета 0,7 процентных пункта на каждый процентный пункт инфляции, учтенный при формировании Государственного бюджета Республики Таджикистан на предстоящий бюджетный год. Данная норма закреплена в ст. 268 НК Республики Таджикистан.

Ст. 177 НК Кыргызской Республики предусматривает, что базовые ставки земельного налога принимаются ежегодно по представлению Правительства Кыргызской Республики Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики отдельным законом и одобряются Собранием народных представителей Жогорку Кенеша Кыргызской Республики.

Земельный налог для сельскохозяйственных земель устанавливается дифференцировано для каждой области и категории земель. Дифференцированные ставки единого сельскохозяйственного налога по территориям, подведомственным сельским кенешам, определяются на основе базовых ставок и утверждаются районными кенешами на своих сессиях.

В населенных местах, где земли играют роль базиса для размещения

инфраструктуры жизнедеятельности человека, размер земельного налога устанавливается в зависимости от градостроительной ценности земельного участка.

Для населенных пунктов и сельскохозяйственных угодий, отнесенных Жогорку Кенеша Кыргызской Республики к высокогорным и отдаленным, при уплате земельного налога устанавливаются льготы в размере 50 процентов от базовой ставки земельного налога для данного района.

В отличие от действующей редакции проектом НК Кыргызской Республики определены базовые ставки земельного налога. Базовые ставки земельного налога, установленные для населенных пунктов, дифференцируются с применением коэффициентов воздействия на экологическую обстановку, коэффициента функционального назначения и коэффициента для экономико-планировочных зон.

В целом, анализ применяемых в государствах - членах ЕврАзЭС ставок земельного налога позволяет сделать вывод о том, что в налоговых системах большинства рассматриваемых стран применяется значительное количество налоговых ставок и коэффициентов к ним, что вызывает определенные затруднения при исчислении налога как у налогоплательщиков, так и у налоговых органов. Перспективным направлением в этом плане может стать проведение обязательного государственного кадастрового учета и оценки земельных участков, расположенных на территории государств - членов ЕврАзЭС, независимо от форм собственности и целевого назначения и использование кадастровой оценки при исчислении суммы подлежащего уплате земельного налога.

4.2.2.6. Порядок исчисления и уплаты земельного налога

Основаниями для исчисления земельного налога, как правило, является правоустанавливающий документ на земельный участок (государственный акт на земельный участок, удостоверение на право временного пользования земельным участком, договор аренды земельного участка и т.д.). Налоговое законодательство некоторых государств - членов ЕврАзЭС (Республика Беларусь, Российская Федерация) предусматривают также обязанность соответствующих органов, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра, предоставлять в адрес налоговых органов сведения о наличии и качественном состоянии земель.

Исчисление земельного налога производится исходя из установленных ставок налога и налоговой базы. В Республике Беларусь и Республике Казахстан земельный налог исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления плательщику земельного участка, а в Республике

Таджикистан – начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором налогоплательщик приобрел право пользования или право пожизненного наследуемого пользования земельным участком. В случае прекращения права владения или права пользования земельным участком земельный налог исчисляется за фактический период пользования земельным участком.

В соответствии с п.п. 7 и 8 ст. 396 НК Российской Федерации в случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового (отчетного) периода права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности (постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении) налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде, если иное не предусмотрено настоящей статьей. При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.

В отношении земельного участка (его доли), перешедшего (перешедшей) по наследству к физическому лицу, налог исчисляется начиная с месяца открытия наследства.

Налоговое законодательство государств - членов ЕврАзЭС (за исключением Республики Таджикистан) предусматривает, что налогоплательщики – юридические лица исчисляют сумму земельного налога (сумму авансовых платежей по налогу) самостоятельно. Аналогичный порядок установлен в Российской Федерации, Республике Казахстан, Кыргызской Республике и в отношении индивидуальных предпринимателей по землям, используемым для осуществления предпринимательской деятельности.

Обязанность по учету плательщиков и исчислению суммы земельного налога с физических лиц, за исключением индивидуальных предпринимателей по землям, используемым в предпринимательской деятельности, возлагается на налоговые органы. В Республике Беларусь, Российской Федерации и Республике Таджикистан уплата физическими лицами земельного налога производится на основании вручаемого

налоговым органом налогового сообщения (уведомления) в котором указывается сумма подлежащего уплате налога.

Следует отметить, что налоговое законодательство Республики Беларусь (как действующее, так и проект Особенной части НК) содержит нормы, определяющие порядок исчисления налога по земельным участкам, предоставленным для обслуживания строения, находящегося в пользовании нескольких плательщиков или в общей долевой собственности. Так, согласно п. 6 ст. 237 проекта Особенной части НК Республики Беларусь за земельные участки, предоставленные для обслуживания строения, находящегося в пользовании нескольких плательщиков, налог исчисляется отдельно по каждому плательщику пропорционально площади строения, находящейся в пользовании каждого из них.

За земельные участки, предоставленные для обслуживания строения, находящегося в общей долевой собственности нескольких плательщиков, налог исчисляется по каждому из этих плательщиков пропорционально их доле в этих строениях. В аналогичном порядке налог исчисляется, если строение находится в общей долевой собственности физических лиц и организаций.

В Республике Казахстан за земельные участки, на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся в пользовании нескольких налогоплательщиков, земельный налог также исчисляется отдельно по каждому налогоплательщику пропорционально площади зданий и строений, находящихся в их раздельном пользовании.

Необходимо также обратить внимание на наличие в налоговом законодательстве Казахстана и Таджикистана норм, регламентирующих порядок исчисления земельного налога при переводе населенного пункта (земельного участка) в течение налогового периода из одной категории в другую.

Налоговое законодательство всех без исключения государств - членов ЕврАзЭС предусматривает исчисление в течение налогового периода юридическими лицами, а в отдельных странах (Россия, Таджикистан) и физическими лицами авансовых платежей.

В Республике Беларусь земельный налог уплачивается землепользователями, землевладельцами и собственниками земли: юридическими лицами – в течение года равными частями не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 сентября, 15 ноября, за земли сельскохозяйственного назначения – не позднее 15 сентября, 15 ноября, а физическими лицами – не позднее 15 ноября.

Уплата физическими лицами земельного налога за земельные участки, предоставленные для ведения коллективного садоводства, производится

путем внесения сумм налога садоводческим и садово-огородническим товариществам (кооперативам), которые осуществляют прием налога и его перечисление на счет соответствующего бюджета.

Суммы земельного налога, уплаченные за земельные участки, занятые жилыми домами, возмещаются плательщикам нанимателями или собственниками жилых помещений в указанных жилых домах.

Суммы земельного налога, уплаченные гаражными и гаражно-строительными кооперативами за земельные участки, предоставленные для строительства и эксплуатации гаражей, возмещаются плательщикам членами указанных кооперативов, являющимися пользователями или собственниками гаражей.

При прекращении права владения, пользования либо права собственности на земельный участок налог уплачивается за фактический период пользования земельным участком. В случае добровольного отказа от земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственных целей, в период после 1 мая землепользователь, землевладелец, собственник земельного участка уплачивают налог за весь налоговый период.

НК Российской Федерации предусматривает, что земельный налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате налогоплательщиками в порядке и сроки, которые установлены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга).

При этом срок уплаты налога для налогоплательщиков-организаций или физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, не может быть установлен ранее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Налог и авансовые платежи по налогу уплачиваются в бюджет по месту нахождения земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщики, являющиеся физическими лицами, уплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом.

В Республике Казахстан юридические лица обязаны исчислять и уплачивать в течение налогового периода текущие платежи по земельному налогу. Суммы текущих платежей подлежат уплате равными долями в сроки не позднее 20 февраля, 20 мая, 20 августа, 20 ноября текущего года.

В НК Республики Казахстан конкретизированы сроки уплаты налога вновь созданными плательщиками, а также в случае возникновения налоговых обязательств в течение налогового периода. В соответствии со статьей 340 НК Республики Казахстан по вновь созданным

налогоплательщикам первым сроком уплаты текущих платежей является очередной срок, следующий за датой образования налогоплательщика.

Размер текущих платежей определяется путем применения соответствующих налоговых ставок к налоговой базе по объектам налогообложения, имеющимся на начало налогового периода.

При изменении обязательств по земельному налогу в течение налогового периода текущие платежи корректируются на сумму изменения налоговых обязательств равными долями по предстоящим срокам уплаты земельного налога.

Как и в других государствах - членах ЕврАзЭС в Республике Казахстан в случае передачи в течение налогового периода прав на объекты налогообложения сумма налога исчисляется за фактический период реализации прав на земельный участок.

Сумма налога, подлежащая уплате за фактический период владения земельным участком лицом, передающим данные права, должна быть внесена в бюджет до или в момент государственной регистрации прав. При этом первоначальному плательщику предъявляется сумма налога, исчисленная с 1 января текущего года до начала месяца, в котором он передает земельный участок. Последующему плательщику в уведомлении об исчисленной сумме земельного налога, направляемом налоговыми органами, указывается сумма налога, исчисленная за период с начала месяца, в котором у него возникло право на земельный участок.

При государственной регистрации прав на земельный участок годовая сумма налога может быть внесена в бюджет одной из сторон (по согласованию). В последующем суммы налога, уплаченные при государственной регистрации прав на земельный участок, вторично не уплачиваются.

Плательщик производит окончательный расчет и уплачивает земельный налог в срок не позднее десяти рабочих дней после наступления срока представления декларации за налоговый период.

Исчисление земельного налога, подлежащего уплате физическими лицами (за исключением индивидуальных предпринимателей, частных нотариусов, адвокатов по земельным участкам, используемым в своей деятельности), производится налоговыми органами исходя из соответствующих ставок налога и налоговой базы в срок не позднее 1 августа. Физические лица уплачивают в бюджет земельный налог не позднее 1 октября текущего года.

В соответствии со ст. 270 НК Республики Таджикистан сумма земельного налога за текущий налоговый год уплачивается:

юридическими лицами – на основе представленного расчета:

по землям городов и поселков городского типа не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября текущего года в размере соответственно не менее 25 процентов и 15 декабря текущего года в размере оставшейся части годовой суммы;

по землям вне городов и поселков городского типа не позднее 15 марта в размере не менее 15 процентов, не позднее 15 июня в размере не менее 20 процентов, не позднее 15 сентября в размере не менее 25 процентов и 15 декабря текущего года в размере оставшейся части годовой суммы.

физическими лицами – на основе уведомления, доводимого до них соответствующими налоговыми органами не позднее 15 июня в размере не менее 33 процентов, не позднее 15 сентября в размере не менее 33 процентов и 15 декабря текущего года в размере оставшейся части годовой суммы.

НК Кыргызской Республики предусматривает, что годовая сумма земельного налога за право пользования сельскохозяйственными угодьями уплачивается землепользователями в размере 10 процентов – до 25 июня, в размере 35 процентов – до 25 сентября и в размере 55 процентов – до 25 декабря текущего года.

Годовая сумма земельного налога за право пользования землями населенных пунктов и землями несельскохозяйственного назначения уплачивается землепользователями равными долями не позднее 20 числа каждого месяца.

Годовая сумма земельного налога за право пользования приусадебными земельными участками, предоставленными гражданам в городской и сельской местностях, уплачивается до 1 сентября текущего года.

4.2.2.7 Налоговые льготы

Налоговое законодательство государств - членов ЕврАзЭС имеет некоторое сходство в вопросе предоставления налоговых льгот по земельному налогу. Однако для национального законодательства каждой из этих стран присущи отличительные особенности как в определении содержания и видов налоговых преимуществ, так и в регулировании порядка их предоставления.

Как правило, налоговые льготы по земельному налогу в государствах - членах ЕврАзЭС предоставляются в виде освобождения от обложения налогом отдельных объектов налогообложения (то есть земельных участков) либо определенных категорий плательщиков.

Наряду с вышеуказанными видами льгот НК Российской Федерации предусматривает предоставление налоговых преимуществ в форме

налогового вычета, то есть уменьшения налоговой базы на необлагаемую налогом сумму.

Следует отметить, что среди государств - членов ЕврАзЭС только НК Республики Казахстан не содержит отдельной статьи, определяющей налоговые льготы по земельному налогу. Правовые нормы, предусматривающие предоставление определенных преимуществ по уплате земельного налога либо освобождающие отдельные категории плательщиков от его уплаты содержат ст. 324 Плательщики и ст. 338 Корректировка базовых налоговых ставок НК Казахстана.

В Республике Беларусь при возникновении в течение налогового периода права на льготу по налогу, льгота предоставляется начиная с того месяца, в котором возникло право на льготу, а при утрате права на льготу обложение налогом производится с месяца, следующего за месяцем, в котором право на льготу было утрачено.

Схожую норму содержит налоговое законодательство Российской Федерации. В соответствии с п. 10 ст. 396 НК этой страны в случае возникновения (прекращения) у налогоплательщиков в течение налогового (отчетного) периода права на налоговую льготу исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении земельного участка, по которому предоставляется право на налоговую льготу, производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых отсутствует налоговая льгота, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде. При этом месяц возникновения права на налоговую льготу, а также месяц прекращения указанного права принимаются за полный месяц.

Налоговые льготы по земельному налогу, как правило, предоставляются на основании документов, подтверждающих право на льготы, которые передаются в соответствующие налоговые органы.

В целом по результатам сравнительно-правового анализа можно сделать вывод о необходимости более детальной унификации налогового законодательства государств - членов ЕврАзЭС, регулирующего порядок предоставления и виды налоговых льгот и преимуществ по земельному налогу.

5. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности.

5.1. Порядок предоставления земельных участков

Общим для законодательств всех государств - членов ЕврАзЭС является то, что основанием предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности является решение уполномоченного государственного органа. Наиболее подробное правовое регулирование вопроса приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, закреплено в ЗК РФ. Так, ст. 29 ЗК РФ определяет органы, которые, как правило, выносят решение о предоставлении соответствующих земельных участков. Таковыми являются: исполнительные органы государственной власти, органы местного самоуправления, которые обязаны вынести решение о предоставлении земельного участка в собственность в 2-х недельный срок со дня подачи заявления. Отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, не допускается, за исключением определенных в п. 4 ст. 28 ЗК РФ случаев. Ст.ст. 30-33 ЗК РФ закрепляют особенности предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Определенные сходства по объему правового регулирования с ЗК РФ имеет ЗК РК, который в ст.ст. 32 и 43 определяет органы, предоставляющие земельные участки гражданам и юридическим лицам, а также подробный порядок предоставления прав. Так, например, ч. 3 п. 3 ст. 43 ЗК РК также содержит указание на срок, в течение которого должно быть вынесено решение о предоставлении права на земельный участок. Однако, в отличие от Российской Федерации, законодатель Республики Казахстан предоставляет исполнительным органам возможность рассматривать заявление о предоставлении прав на земельный участок в срок до трех месяцев с момента его поступления. Кроме того, вышеназванные органы вправе отказать в предоставлении права на земельный участок, уведомив об этом заявителя копией мотивированного решения.

Порядок предоставления и изъятия земельных участков, в том числе и сроки, в течение которых рассматриваются заявления о предоставлении земельных участков в Республике Беларусь, устанавливаются Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2002 г. № 422, а также

Положением о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников), утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 22 февраля 2000 г. № 81.

Предоставление земельного участка в собственность или в пользование в Кыргызской Республике осуществляется в соответствии со ст. 25 ЗК КР, Положением о порядке возбуждения и рассмотрения ходатайств о предоставлении права (разрешения на изменение цели) пользования (ведения) землей, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 января 1998 г. № 55, Положением о порядке выделения земель из Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий для расширения территории сельских населенных пунктов, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 мая 1996 г. № 240 и другими актами законодательства.

Следует заметить, что предоставление земельных участков осуществляется как на возмездной, так и на безвозмездной основе. Бесплатное приобретение права собственности на земельный участок установлено п. 5 ст. 20, п. 3 ст. 21, ст. 24 ЗК РФ, п. 1 ст. 25 ЗК КР; безвозмездное землепользование – п. 1 ст. 33, п. 3 ст. 32, п. 1 ст. 35, ст. 36 ЗК РК. Земельное законодательство Республики Беларусь и Республики Таджикистан не содержит таких положений.

П. 5 ст. 28 ЗК РФ закрепляет, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица приобретают право собственности на земельные участки только за плату.

Местные исполнительные и распорядительные органы выносят решение о выделении земельного участка и в Республике Беларусь (ст.ст. 24, 25 КоЗ РБ). Отдельными полномочиями по предоставлению земельных участков обладает Президент Республики Беларусь, а также Правительство Республики Беларусь (ч. 5 ст. 25, ст. 36 КоЗ РБ). Аналогичное положение содержится в ст. 26 ЗК РТ.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности могут передаваться в частную собственность или в аренду посредством проведения торгов (аукционов, конкурсов). Приобретение земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах) осуществляется для целей строительства. При этом, предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в определенном порядке земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка (ст. 30, п. 2 ст. 30/1, п. 2 ст. 30/2, ст. 38, 38/1, 38/2 ЗК РФ). В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В

качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Аналогичный порядок отчуждения земельных участков, находящихся в государственной собственности, и права аренды на земельные участки устанавливается п. 8 ст. 43 ЗК РК, в соответствии с которым перечень земельных участков или прав аренды на земельные участки, предлагаемых для продажи на аукционе, определяется местными исполнительными органами и утверждается соответствующим решением местных представительных органов. Согласно Правилам организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права аренды земельного участка, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 13 ноября 2003 года № 1140 продавцом земельного участка или права аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование, является, также, как и в Российской Федерации, местный исполнительный орган, а организатором торгов – собственник или определенная им в соответствии с законодательством организация, осуществляющая подготовку и проведение торгов по продаже земельного участка или права аренды земельного участка.

В Кыргызской Республике специально уполномоченный государственный орган предоставляет земельный участок в собственность или в пользование путем продажи на торгах. Исключением являются безвозмездное предоставление земельного участка в собственность или в пользование, а также предоставление земельных участков в населенном пункте на условиях аренды в соответствии с типовым положением, принимаемым Правительством Кыргызской Республики (ст. 29 ЗК КР). При этом порядок проведения торгов определяется специально уполномоченным государственным органом в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики (п. 2 ст. 29).

Несколько иной подход к вопросу регулирования предоставления на торгах земельных участков, находящихся в государственной собственности, существует в Республике Беларусь.

В отличие от законодательств вышеназванных государств - членов ЕврАзЭС, аукционы в Республике Беларусь проводятся исключительно для заключения договоров аренды земельных участков. При этом целевое назначение земельного участка не оговаривается, как это установлено, например, в Российской Федерации (ст. 30 ЗК РФ). Данные отношения регулируются Положением о порядке организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденным

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 декабря 2002 г. № 1763. Положение определяет условия и порядок организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков, не предоставленных в пользование, пожизненное наследуемое владение, не переданных в собственность или аренду юридическим и физическим лицам, а также права и обязанности участников аукциона. Участниками аукциона на заключение договоров аренды земельных участков могут быть юридические и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица и международные организации. Для проведения аукциона арендодатель своим решением создает комиссию по организации и проведению аукциона на заключение договоров аренды земельных участков, которая и определяет победителей аукциона. Основанием для заключения договора аренды земельного участка между арендодателем и победителем аукциона являются утвержденный протокол и прилагаемое заявление победителя аукциона.

ЗК РТ положений о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду на торгах не содержит.

5.2. Документы, удостоверяющие права на земельные участки

В Кыргызской Республике предоставление земельного участка в частную собственность или в пользование сопровождается выдачей документа, удостоверяющего право на земельный участок (п. 3 ст. 25 ЗК КР), до получения которого не допускается пользование и распоряжение землей. Следует заметить, что ст. 31 ЗК КР, закрепляя документы, удостоверяющие права на земельный участок, дифференцирует их в зависимости от права, на котором предоставляются земельные участки. Так, при предоставлении земельного участка в собственность и бессрочное пользование, документами, удостоверяющими право на земельный участок являются государственный акт о праве частной собственности на земельный участок и бессрочного пользования земельным участком; при срочном землепользовании – удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды; при предоставлении земельной доли – свидетельство о праве частной собственности на земельный участок (п. 1 ст. 31 ЗК КР). Особенностью земельного законодательства Кыргызской Республики является также то, что одновременно с документом, удостоверяющим право на земельный участок, по желанию собственника земельного участка или землепользователя может выдаваться сертификат качества для земель сельскохозяйственного назначения (п. 3 ст. 31 ЗК КР).

В отличие от ЗК КР п. 9 ст. 43 ЗК РК предусматривает единственно возможный документ, удостоверяющий право на земельный участок. Таковым является акт, форма которого утверждается Правительством Республики Казахстан.

ЗК РТ определяет, что установление права землепользования в Республике Таджикистан подтверждается сертификатом на право пользования землей, а право аренды земельного участка – договором аренды (ст. 17 ЗК РТ). Постановление Правительства Кыргызской Республики от 3 июля 2002 г. № 457 в редакции постановления Правительства Кыргызской Республики от 10 февраля 2005 г. № 71 «Об утверждении форм документов, удостоверяющих право на земельный участок», а также Положение о порядке оформления и выдачи сертификатов на право пользования землей и свидетельства на земельный пай, утвержденное постановлением Правительства Республики Таджикистан от 4 сентября 1999 г. № 389 устанавливают формы документов, удостоверяющих право на земельный участок, порядок оформления и выдачи (замены) сертификатов на право пользования землей и свидетельства на земельный пай. В соответствии со ст. 6 ЗК РТ сертификат на право пользования землей выдается Государственным комитетом Республики Таджикистан по землеустройству.

Необходимо отметить, что в некоторых государствах - членах ЕврАзЭС удостоверение прав на земельные участки проводится в соответствии со специальными законами «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Российская Федерация, Республика Беларусь, Республика Казахстан). Так, в соответствии с п. 1 ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит аналогичное положение и закрепляет, что удостоверяющим государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество документом является свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации.

В то же время, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 1999 г. № 2012 «О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком», утверждены формы государственного акта на

земельный участок, а также удостоверения на право временного пользования земельным участком. Установленные на данный земельный участок ограничения (обременения), предоставляемого в пользование, пожизненное наследуемое владение, собственность, оформляются на специальном бланке и выдаются вместе с государственным актом.

5.3. Размеры земельных участков

Земельные участки, предоставляемые для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства имеют определенные предельные (максимальные и минимальные) размеры. Анализ норм земельного законодательства государств - членов ЕврАзЭС показывает, что, в основном такие размеры установлены в законодательных актах (ст.ст. 70-73 КоЗ РБ, ст. 33 ЗК РФ, ст. 50 ЗК РК, ст. 26 ЗК РТ). Исключение составляют размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, которые устанавливаются уполномоченными органами местного самоуправления Российской Федерации (ст. 33 ЗК РФ) и Кыргызской Республики (ст. 18 ЗК КР).

Административно-территориальное устройство Российской Федерации обусловило особенность определения максимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность. Так, размеры земельных участков, предоставляемых из земель, находящихся в федеральной собственности устанавливаются федеральными законами; законами субъектов Российской Федерации – из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации; нормативными правовыми актами органов местного самоуправления из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

КоЗ РБ закрепляет следующие размеры земельных участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилого дома в пожизненное наследуемое владение или в частную собственность: в городах – от 0,05 до 0,15 гектара; в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 гектара (ст. 70 КоЗ РБ). Для ведения коллективного садоводства земельные участки предоставляются гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение или передаются в частную собственность в размере до 0,15 гектара на одного члена кооператива в зависимости от местных условий и особенностей (ст. 72 КоЗ РБ). Аналогичные размеры земельного участка предоставляются гражданам

Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение или передаются в частную собственность для дачного строительства (ст. 73 КоЗ РБ).

Нормы предоставления земельных участков в Республике Казахстан устанавливает ст. 50 ЗК РК. В зависимости от целей использования участка, варьируются и его размеры. Так, гражданам Республики Казахстан предоставляются бесплатно в частную собственность земельные участки в следующих размерах: для ведения личного подсобного хозяйства (включая приусадебный и полевой наделы) в сельской местности – 0,25 гектара на неорошаемых и 0,15 гектара на орошаемых землях; для индивидуального жилищного строительства – 0,10 гектара; для садоводства, а также дачного строительства – 0,12 гектара (п. 2 ст. 50 ЗК РК). Следует заметить, что повторное бесплатное предоставление земельных участков для указанных целей не допускается. При этом, размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам для несельскохозяйственных целей, определяются по утвержденным в установленном законодательством Республики Казахстан порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией.

ЗК РТ устанавливает общее правило, в соответствии с которым земельные участки предоставляются в бессрочное и срочное пользование и в аренду из земель запаса, земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственных целей независимо от размера земельного участка, а для несельскохозяйственных нужд – в размере до 5 гектар. В отдельных случаях земельный участок для таких нужд может быть предоставлен в размере до 15 гектаров (ст. 26 ЗК РТ).

Кроме того, ст.ст. 71 и 72 ЗК РТ содержат особенности предоставления земель для ведения подсобного хозяйства, земельных участков для коллективного садоводства и огородничества. Так, для ведения подсобного хозяйства предоставляются участки в размере до 0,15 гектара на орошаемых и до 0,25 гектара на неорошаемых землях, включая площадь, занятую под строения и дворы; в целинных и горных районах – до 0,40 гектара. Конкретный размер участков приусадебных земель в пределах указанных норм определяется с учетом земельного фонда каждого землепользователя (ст. 71 ЗК РТ). Предоставление земельных участков для коллективного садоводства и огородничества осуществляется из расчета 0,06 гектара на одного члена кооператива (ст. 72 ЗК РТ).

Определение размеров земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, осуществляется в Кыргызской Республики местным органом

государственной власти в пределах его компетенции (аильный, поселковый кенеш) (п. 5 ст. 18 ЗК КР).

5.4. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, для строительства и обслуживания жилого дома, а также для сенокосения и выпаса скота осуществляется из земель сельскохозяйственного назначения.

Под землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 95 КоЗ РБ, ст. 77 ЗК РФ, ст. 72 ЗК КР, ст. 64 ЗК РТ и др.). В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья (пашня, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, постройками и сооружениями, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Такие земли предоставляются для определенных целей и установленным в законодательстве субъектам. Так, физическим и юридическим лицам земли сельскохозяйственного назначения предоставляются для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, в том числе, гражданам, ведущим крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество и под служебные наделы сельскохозяйственным предприятиям и организациям независимо от форм собственности, сельскохозяйственным кооперативам, другим субъектам, осуществляющим сельскохозяйственную деятельность, – для ведения товарного сельского хозяйства; несельскохозяйственным предприятиям и организациям, религиозным организациям – для ведения подсобного сельского хозяйства (ст. 96 КоЗ РБ, ст. 78 ЗК РФ, ст. 73 ЗК КР).

Аналогичные положения содержатся и в ЗК РК, который в ст. 24 устанавливает, что земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться гражданам на праве частной собственности для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения. Предоставление права частной

собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения осуществляется на платной основе.

На праве временного безвозмездного землепользования могут предоставляться земельные участки гражданам Республики Казахстан и юридическим лицам Республики Казахстан, в том числе, для отгонного животноводства (сезонные пастбища); для выпаса скота населения и сенокосения; для ведения огородничества. Срок временного безвозмездного землепользования не может, как правило, превышать 5 лет. Отчуждение земельных участков, находящихся на праве временного безвозмездного землепользования, в том числе передача их во вторичное землепользование, не допускается (ст. 36 ЗК РК).

В Республике Таджикистан земли сельскохозяйственного назначения предоставляются: гражданам, колхозам, совхозам, другим сельскохозяйственным государственным, кооперативным и общественным предприятиям и организациям – для ведения сельского хозяйства; кооперативам граждан – для коллективного садоводства и огородничества; гражданам – для ведения личного подсобного хозяйства и приусадебных земель; научно-исследовательским, учебным и другим сельскохозяйственным учреждениям, предприятиям, сельским производственно-техническим училищам и общеобразовательным школам – для исследовательских, учебных целей, пропаганды передового опыта и для ведения сельского хозяйства; несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям, религиозным организациям – для ведения подсобного сельского хозяйства (ст. 65 ЗК РТ). Несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям, а также религиозным организациям предоставляются земельные участки для ведения сельского подсобного хозяйства с целью производства сельскохозяйственных продуктов для снабжения рабочих и служащих указанных предприятий, учреждений и организаций, снабжения столовых школ, детских учреждений, больниц, домов престарелых и инвалидов, санаториев, домов отдыха (ст. 75 ЗК РТ). Необходимо отметить особенности правового регулирования предоставления земель лесного фонда для сенокосения и выпаса скота в Республике Таджикистан. Так, ст. 34 Лесного кодекса Республики Таджикистан допускает возможность предоставления сенокосов и пастбищ, не используемые для нужд лесного хозяйства, в лесах государственного значения другим предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам во временное пользование, если такое пользование совместимо с интересами лесного хозяйства. Предоставление сенокосов и пастбищ производится с соблюдением требований земельного законодательства.

Кроме вышеназванных положений, п. 6 ст. 27 ЗК РФ устанавливает, что оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Исключения составляют земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, положение которых регулируется нормами ЗК РФ (п. 7 ст. 27).

Закон Российской Федерации от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Следует отметить, что аналогичный закон действует и в Кыргызской Республике (Закон Кыргызской Республики от 18 декабря 2000 года «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения»), однако вопросы сферы его регулирования не совсем схожи с таковыми в Российской Федерации. Так, закон Кыргызской Республики определяет субъектов, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения в собственность, порядок государственной регистрации прав на такие земли, вопросы отчуждения земель сельскохозяйственного назначения, совершения с ними сделок.

5.5. Предоставление земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Как уже было отмечено выше, земли, пригодные для сельскохозяйственных нужд, предоставляются во многих государствах - членах ЕвразЭС прежде всего для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 78 КоЗ РБ, ст. 78 ЗК РФ, ст. 101 ЗК РК, ст. 23 ЗК РТ).

Подходы законодателей вышеназванных стран при решении этого вопроса отличаются. Отдельные страны, такие, например, как Республика Беларусь и Республика Казахстан подробно регулирует вопросы предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства в земельных кодексах (гл. 15 КоЗ РБ, ст. 101 ЗК РК), определяя субъектов, которым предоставляется земля для данных целей (граждане, иностранные граждане, лица без гражданства (ч. 1 ст. 78 КоЗ РБ, п. 1 ст. 101 ЗК РК), права, на которых земля передается (право пожизненного наследуемого владения или аренда в Республике Беларусь (ст. 78 КоЗ РБ) и собственность или землепользование в Республике Казахстан (п. 6 ст. 97 ЗК РК), а также порядок предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 79 КоЗ РБ, ст. 101 ЗК РК). При этом особенностью правового регулирования ЗК РК является определение порядка пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности (долевом землепользовании) и используемом для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (п. 4 ст. 101 ЗК РК). Кроме того, в Республике Казахстан действует закон Республики Казахстан от 31 марта 1998 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», определяющий правовые, организационные и экономические основы создания и функционирования крестьянских (фермерских) хозяйств в Республике Казахстан, в том числе порядок предоставления земельных участков.

Следует заметить, что во всех государствах - членах ЕврАзЭС действуют аналогичные законы, регулирующие правовое положение крестьянских (фермерских) хозяйств.

Закон Республики Беларусь от 18 февраля 1991 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» был принят в новой редакции Законом Республики Беларусь от 19 июля 2005 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам правового положения крестьянского (фермерского) хозяйства». В отличие от ранее действующей редакции, в Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» не были включены нормы, регулирующие земельные отношения. Порядок предоставления земельного участка для ведения фермерского хозяйства определен в ст.ст. 69, 71, гл. 15 КоЗ РБ. Кроме того, нормы, касающиеся предоставления земельного участка для ведения фермерского хозяйства, предполагается уточнить в новой редакции КоЗ РБ.

Достаточно полно данный вопрос регулирует ЗК РТ (ст.ст. 66-70). Ст.ст. 12 и 14 ЗК РТ устанавливают, что гражданам Республики Таджикистан, изъявившим желание вести дехканское (фермерское) хозяйство, предоставляются земельные участки в пожизненное наследуемое пользование или в аренду. Как и в других государствах - членах ЕврАзЭС в

Республике Таджикистан преимущественным правом на получение земельного участка для ведения дехканского (фермерского) хозяйства, пользуются граждане, обладающие специальными знаниями и необходимой квалификацией. Кроме того, ЗК РТ устанавливает для них возрастной ценз – от 18 до 60 лет (ст. 66 ЗК РТ). Предоставление земель гражданам для ведения дехканского (фермерского) хозяйства производится на основании их заявлений местным земельным комитетом (ст. 67 ЗК РТ). При этом, действует Упрощенный порядок образования и регистрации прав землепользования, утвержденный постановлением правительства Республики Таджикистан от 4 февраля 1999 г. № 29.

В соответствии с п. 1 ст. 81 ЗК РФ гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Закон Российской Федерации от 11 июня 2003 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» закрепляет в гл. 4 порядок предоставления земельных участков для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности.

Возможность создания крестьянского (фермерского) хозяйства собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения, их правовое положение закреплены в статье 36 ЗК КР, а также в Законе Кыргызской Республики от 3 июня 1999 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в редакции Закона Кыргызской Республики от 4 января 2001 года).

5.6. Порядок предоставления земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства

Порядок предоставления земельных участков, в том числе, сельскохозяйственного назначения, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства определяется земельным законодательством государств - членов ЕврАзЭС.

Как показывает анализ законодательства, земли для вышеназванных целей предоставляются в собственность (ст. 76 КоЗ РБ, п. 1 ст. 102 ЗК РК, ст.ст. 32, 73 ЗК КР), пожизненное наследуемое владение (ст. 76 КоЗ РБ) или в пользование (ст. 71 ЗК РТ).

Так, ст. 65 ЗК РТ устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения предоставляются кооперативам граждан – для коллективного садоводства и огородничества. Из прочих земель, ранее не используемых в сельскохозяйственном производстве, земельные участки для коллективного

садоводства и огородничества предоставляются кооперативам граждан из расчета 0,06 гектара на одного члена кооператива. Порядок предоставления земельных участков для коллективного садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства устанавливается Правительством Республики Таджикистан (ст.ст.71 и 72 ЗК РТ).

Отдельная глава КоЗ РБ посвящена порядку предоставления земельных участков для ведения коллективного садоводства (гл. 14). Установлено, что граждане, желающие получить земельный участок для ведения коллективного садоводства, подают заявления в исполнительный и распорядительный орган по месту жительства или по месту работы (юридическому лицу), который обеспечивает создание садоводческого товарищества в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь. Садоводческое товарищество является юридическим лицом (ст. 75 КоЗ РБ).

В отличие от Республики Беларусь, где норма о создании садоводческого товарищества является императивной, в ЗК РК закреплено право граждан, являющихся собственниками земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, объединяться в простые товарищества, садоводческие или иные потребительские кооперативы, правовое положение которых определяется законодательными актами Республики Казахстан (п. 2 ст. 102 ЗК РК). Кроме того, отличительной чертой ЗК РК является возможность применения для данного вида правоотношений норм о кондоминиуме в случае, когда земельные участки, предназначенные для садоводства или дачного строительства, находятся в раздельной собственности граждан, а земельные участки и другое имущество, предназначенные для удовлетворения общих нужд собственников земельных участков, находятся в их общей долевой собственности (п. 3 ст. 102 ЗК РК).

Наиболее полное регулирование данных правоотношений установлено в Российской Федерации. Несмотря на то, что ст. 81 ЗК РФ содержит лишь отсылочную норму, закрепляя, что порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, а также ведения личного подсобного хозяйства, устанавливается ЗК РФ, а также специальными законами Российской Федерации.

Так, например, Федеральный закон Российской Федерации от 15 апреля 1998 года «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» помимо того, что регулирует правовое положение садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан, определяет также понятия «садовый

земельный участок», «огородный земельный участок», «дачный земельный участок» и устанавливает особенности их оборота (гл. 6).

5.7. Предоставление земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства

Для ведения личного подсобного хозяйства в государствах - членах ЕврАзЭС земельные участки предоставляются на праве частной собственности (ст. 34 КоЗ РБ, ст. 4 Федерального закона Российской Федерации от 7 июля 2003 года «О личном подсобном хозяйстве», п. 2 ст. 23 ЗК РК, ст. 32 ЗК КР), праве временного безвозмездного землепользования (п. 1 ст. 46 ЗК РК) или праве пользования, как установлено ст. 71 ЗК РТ. Кроме того, Закон Республики Беларусь от 11 ноября 2002 года «О личных подсобных хозяйствах граждан» (ст. 2), а также КоЗ РБ (ст.ст. 34, 69, 70) устанавливают, что земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются на праве частной собственности, в пожизненное наследуемое владение, а также в аренду.

Следует отметить, что порядок предоставления земельных участков для личного подсобного хозяйства в различных государствах устанавливается различными правовыми актами. Так, в отдельных странах, например, в Республике Беларусь и Российской Федерации действуют законы, определяющие, в том числе, порядок предоставления земельных участков для личного подсобного хозяйства (Закон Республики Беларусь «О личных подсобных хозяйствах граждан», Федеральный закон Российской Федерации «О личном подсобном хозяйстве»), а в Республике Таджикистан – вышеназванный порядок устанавливается Правительством Республики Таджикистан (ч. 3 ст.71 ЗК РТ).

Предоставление земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в Российской Федерации, как уже было отмечено, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «О личном подсобном хозяйстве». Согласно ст. 4 этого закона для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок), которые предоставляются гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель в предельных (максимальных и минимальных) размерах, устанавливаемых нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Оборота земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения

личного подсобного хозяйства, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5.8. Предоставление земельных участков для несельскохозяйственных целей

По общему практически для всех законодательств государств - членов ЕврАзЭС правилу, земли, не пригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные земли худшего качества предоставляются для строительства промышленных предприятий, объектов жилищно-коммунального хозяйства, железных и автомобильных дорог, линий электропередач, связи, магистральных трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд (ст. 29 КоЗ РБ, ст. 27 ЗК КР, ст. 11 ЗК РК, ст. 24 ЗК РТ). Такие земли, как правило, составляют отдельную категорию земель (ст. 3 КоЗ РБ, ст. 7 ЗК РФ, ст. 1 ЗК РК, ст. 10 ЗК КР, ст. 3 ЗК РТ).

Предоставление для указанных целей земельных участков из земель лесного фонда производится преимущественно за счет не покрытых лесом площадей или площадей, занятых кустарниками и малоценными насаждениями. Правовое регулирование земельных участков, предоставляемых для вышеназванных целей, в земельном законодательстве государств - членов ЕврАзЭС также имеет много общего. Так, например, линии электропередачи, связи и прочие коммуникации проводятся главным образом вдоль дорог, существующих трасс, границ полей севооборотов и т.п. (ст. 29 КоЗ РБ, п. 3 ст. 27 ЗК КР и др.).

Особенностью предоставления земельных участков под застройку на площадях залегания полезных ископаемых является согласование с органами государственного горного надзора (ст. 29 КоЗ РБ, ст. 24 ЗК РТ), а также соблюдение норм Закона Кыргызской Республики «О недрах» (ст. 28 ЗК КР).

П. 3 ст. 111 ЗК РК содержит отсылочную норму о том, что особенности использования земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения устанавливаются специальным законодательством Республики Казахстан.

Выделяя земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, земли обороны и иного специального назначения в отдельную категорию земель, ЗК РФ не делает акцент на том, что земли для таких нужд предоставляются из земель несельскохозяйственного назначения. Такое понятие в ЗК РФ отсутствует. Особенности правового режима земель промышленности и земель иного специального назначения устанавливаются ст.ст. 88-93 ЗК РФ, в соответствии с которыми землями, предназначенными для вышеназванных нужд,

признаются земли, которые используются и предназначены для обеспечения деятельности, например, организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и т.д. и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Таким образом, можно сделать вывод, что для вышеназванных целей могут предоставляться земли, в том числе, сельскохозяйственного назначения.

5.9. Предоставление земельных участков для строительства и эксплуатации открытых стоянок или гаражей для хранения транспортных средств

Особенностью КоЗ РБ является закрепление возможности предоставления земельных участков для строительства и эксплуатации открытых стоянок или гаражей для хранения транспортных средств.

Ст. 74 КоЗ РБ устанавливает, что земельные участки для строительства и эксплуатации открытых стоянок или гаражей предоставляются в постоянное пользование кооперативам по строительству и эксплуатации открытых стоянок или гаражей для хранения транспортных средств, принадлежащих гражданам Республики Беларусь, в соответствии со ст. 25 КоЗ РБ. Кроме того, отдельным категориям граждан (например, инвалидам I группы, инвалидам Великой Отечественной войны и др.) в исключительных случаях могут предоставляться участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей районными исполнительными и распорядительными органами во временное пользование.

Законодательство других государств - членов ЕврАзЭС аналогичных норм не содержит.

5.10. Приобретательная давность на земельный участок

Приобретение права собственности на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени, регулируется, в основном, гражданскими кодексами государств - членов ЕврАзЭС. Исключение составляет Республика Казахстан, ст. 82 ЗК РК устанавливает, что бесхозяйный земельный участок, не признанный по решению суда поступившим в государственную собственность, может быть вновь принят во владение, пользование и распоряжение оставившим его собственником или землепользователем либо приобретен в собственность или землепользование в силу приобретательной давности. Приобретательная

давность на недвижимое имущество – пятнадцать лет добросовестного, открытого и непрерывного владения недвижимым имуществом как своим собственным гражданином или юридическим лицом (ст. 235 ГК РБ, ст. 234 ГК РФ, ст. 240 ГК РК, ст. 265 ГК КР, ст. 258 ГК РТ).

5.11. Служебный земельный надел

Служебный земельный надел является особой разновидностью временного (срочного) землепользования.

В ЗК РТ правовое регулирование предоставления служебных земельных наделов фактически отсутствует. Только применительно к землям государственного водного фонда оговаривается возможность использования земельных участков в прибрежных полосах и зонах под служебные наделы (абз. 5 ч. 2 ст. 96 ЗК РТ).

В других государствах - членах ЕврАзЭС также имеются определенные различия в правовом регулировании рассматриваемого вопроса. По общему правилу, служебные земельные наделы предоставляются отдельным категориям работников отраслей народного хозяйства на период их соответствующей работы.

Так, в Республике Беларусь служебные земельные наделы предоставляются отдельным категориям работников транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, связи, водного, рыбного, охотничьего хозяйства, других отраслей народного хозяйства, а конкретный перечень категорий работников, имеющих право на служебный земельный надел, определяется Советом Министров Республики Беларусь (ч. 1 и 2 ст. 84 КоЗ РБ). В Республике Казахстан такой перечень также устанавливается Правительством (п. 2 ст. 41 ЗК РК). Причем, в ЗК РК закреплена норма о том, что служебные земельные наделы предоставляются гражданам Республики Казахстан (п. 1 ст. 36 ЗК РК).

Несколько по иному эти отношения регулируются в Российской Федерации и Кыргызской Республике. В соответствии с ч.ч. 1 и 2 п. 2 ст. 24 ЗК РФ служебные наделы предоставляются в пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, а установление категорий работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, осуществляется законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. В Кыргызской Республике же перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы, определяется

государственными (имеется ввиду республиканскими) и коммунальными землепользователями самостоятельно, исходя из специфики своей хозяйственной деятельности (п. 2 ст. 52 ЗК КР).

В Российской Федерации и Республике Казахстан служебные земельные наделы предоставляются работникам, имеющим право на надел, соответствующей организацией, где они работают, из числа принадлежащих (находящихся в землепользовании) ей земельных участков (ч. 3 п. 2 ст. 24 ЗК РФ, п. 3 ст. 41 ЗК РК). Исходя из анализа нормативных правовых предписаний гл. 7 «Служебный земельный надел» ЗК КР, аналогичное положение вещей можно предположить и в Кыргызской Республике.

В отличие от этого, в Республике Беларусь предусмотрена возможность предоставления служебных земельных наделов при недостатке земель, находящихся в пользовании соответствующих юридических лиц, также из земель запаса и земель лесного фонда. При этом служебные земельные наделы из земель, находящихся в пользовании юридических лиц, предоставляются этими юридическими лицами, а из земель запаса и земель лесного фонда – районными исполнительными и распорядительными органами (ч.ч. 3 и 4 ст. 84 КоЗ РБ).

В КоЗ РБ предусмотрены размеры служебных земельных наделов: пахотные земли – до 0,4 гектара, сенокосные земли (при наличии в личной собственности скота) – до 1 гектара (ч. 1 ст. 84 КоЗ РБ). Причем, в случае наличия в семье нескольких работников, имеющих право на служебный земельный надел, предоставляется один служебный земельный надел (ч. 2 ст. 85 КоЗ РБ). В Кыргызской Республике, напротив, размеры служебных земельных наделов определяются государственными и коммунальными землепользователями самостоятельно (п. 2 ст. 52 ЗК КР). В Российской Федерации установление условий предоставления служебных земельных наделов осуществляется законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. В ЗК РК вопрос о размерах служебных земельных наделов особо не оговорен.

В земельных кодексах Республики Казахстан и Кыргызской Республики отдельно прописаны цели, для которых предоставляется служебный земельный надел. Так, в соответствии с п. 4 ст. 42 ЗК РК служебный земельный надел предоставляется для обслуживания служебного жилого дома, возделывания сельскохозяйственных культур, сенокосения и пастьбы скота. В Кыргызстане служебные земельные наделы, предоставленные работникам, используются ими для огородничества, производства кормов, пастьбы скота и сенокосения. Строительство жилых домов и хозяйственных построек на выделенном служебном земельном наделе не разрешается (п. 3 ст. 52 ЗК КР).

В Российской Федерации, Республике Казахстан и Кыргызской Республике служебный земельный надел предоставляется в безвозмездное пользование (п. 2 ст. 24, п.п. 1 и 5 ст. 41 ЗК РК, п. 1 ст. 52 ЗК КР). В Республике Беларусь за служебные земельные наделы, предоставленные гражданам районными исполнительными и распорядительными органами из земель запаса и земель лесного фонда, уплачивается земельный налог (ст. 11 Закона Республики Беларусь от 18 декабря 1991 года «О платежах за землю»).

По общему правилу служебные земельные наделы предоставляются на период соответствующей работы. Однако в случае, когда на служебном земельном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур, право пользования уволенного работника служебным земельным наделом прекращается после снятия им урожая (ч. 1 ст. 85 КоЗ РБ, п. 5 ст. 41 ЗК РК, п. 2 ст. 52 ЗК КР). В п. 6 ЗК РФ также предусмотрено, что работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.

В законодательстве государств - членов ЕврАзЭС существуют определенные правовые ограничения относительно распоряжения служебными земельными наделами. В частности, в Республике Беларусь имеется запрет на передачу служебных земельных наделов в частную собственность (п. 12 ст. 38 КоЗ РБ). В соответствии с п. 9 ст. 41 ЗК РК совершение каких-либо сделок в отношении права землепользования служебным земельным наделом не допускается. В Кыргызской Республике также не допускаются передача и переход права пользования служебным земельным наделом (п. 8 ст. 52 ЗК КР).

Что касается порядка предоставления служебных земельных наделов, то в КоЗ РБ и ЗК КР он отдельно не прописывается. В Российской Федерации служебные земельные наделы предоставляются на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков (ч. 3 п. 2 ст. 24 ЗК РФ). Предоставление земельного участка в порядке служебного земельного надела в Республике Казахстан осуществляется на основе договора о предоставлении служебного земельного надела, заключаемого между работником и администрацией юридического лица (п. 8 ст. 41 ЗК РК).

6. Установление земельных сервитутов, ограничений (обременений) прав на земельные участки

6.1. Порядок установления земельных сервитутов

В ЗК РТ порядок установления сервитутов не прописывается вообще. Однако в п. 1 ст. 143 ГК РТ предусмотрена государственная регистрация сервитута в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

В Кыргызской Республике сервитут может устанавливаться по соглашению сторон (добровольный сервитут) либо, в случае необходимости, на основании решения уполномоченного органа (принудительный сервитут) (п. 1 ст. 53 ЗК КР).

В ЗК КР отдельная статья посвящена условиям договора об установлении добровольного сервитута (ст. 54 ЗК КР). Так, в договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

описание участка, обремененного сервитутом, и участка, в интересах которого установлен сервитут;

условия и сроки установления сервитута;

план или карта участка с указанием места нахождения сервитута.

Принудительный сервитут вправе устанавливать по требованию заинтересованного лица уполномоченный орган в случаях, предусмотренных кодексом и иным законодательством (п. 1 ст. 56 ЗК КР). Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, может быть обжаловано заинтересованным в установлении сервитута лицом или собственником земельного участка, или землепользователем в суд (п. 2 ст. 56 ЗК КР).

В соответствии с п. 2 ст. 9 ЗК КР сервитут подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре.

Наиболее подробно порядок установления земельного сервитута расписан в ЗК РК. Так, в соответствии с п. 2 ст. 67 ЗК РК право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать:

непосредственно из нормативного правового акта;

на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем;

на основе акта местного исполнительного органа;

на основании решения суда;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основании договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем, отказ последних заключить такой договор или условия договора, предлагаемые собственником или землепользователем, могут быть оспорены в судебном порядке заинтересованным лицом путем предъявления иска к собственнику или землепользователю. Если же нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основе акта местного исполнительного органа, этот акт может быть обжалован в судебном порядке заинтересованным в установлении сервитута лицом, собственником или землепользователем (п.п. 3 и 4 ст. 67 ЗК РК).

Частный сервитут на соседний или иной участок устанавливается по договору с субъектами права частной собственности или землепользования на эти участки (ч. 1 п. 3 ст. 69 ЗК РК).

Согласно ч. 1 п. 4 ст. 69 ЗК РК на основании нормативных правовых актов местных исполнительных органов могут устанавливаться публичные сервитуты в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства и местного населения, без изъятия земельных участков.

В соответствии с п. 1 ст. 75 ЗК РК возникновение, изменение и прекращение сервитута подлежит государственной регистрации в правовом кадастре, если иное не установлено данной статьей и законодательным актом Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Не подлежат государственной регистрации сервитуты, возникающие на основании нормативных правовых актов, а также иные сервитуты, не являющиеся объектами регистрации в соответствии с законодательным актом Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (п. 3 ст. 75 ЗК РК).

В Республике Беларусь сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации права на земельный участок. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Сервитут может быть также установлен в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, в постоянное пользование или в аренду (ч.ч. 1 и 2 ст. 14 КоЗ РБ).

Положением о порядке установления и прекращения земельных сервитутов, утвержденным постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 1 июня 2001 г. № 5 подробно регламентирована процедура установления сервитута по соглашению сторон в случае, когда доминантный и

обремененный участки находятся в частной собственности, а также закреплены особенности установления сервитута в случаях, когда государство является собственником обременяемого либо доминантного земельного участка (в первом случае соответствующим исполнительным и распорядительным органом принимается решение о предоставлении сервитута), а также особенности установления сервитута на основании решения суда.

В Российской Федерации публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке (п.п. 2 и 8 ст. 23 ЗК РФ).

Частный сервитут, согласно п. 1 ст. 23 ЗК РФ, устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. П.п. 3 и 4 ст. 268 ГК РФ предусмотрен практически такой же порядок установления сервитутов, что и КоЗ РБ. Правда, возможность требования установления земельного сервитута для арендаторов земельных участков п. 4 ГК РФ не предусмотрена.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 9 ст. 23 ЗК РФ).

6.2. Установление ограничений (обременений) прав на земельные участки

В КоЗ РБ и ЗК РТ вопрос о порядке установления ограничений (обременений) прав на земельные участки специально не рассматривается, но в ряде статей указанных кодексов содержатся нормы, отсылающие на иное законодательство. При этом следует отметить, что порядок установления ограничений (обременений) прав на земельные участки на соответствующих территориях в Республике Беларусь и Республике Таджикистан может определяться водным, лесным законодательством, законодательством о гидрометеорологической деятельности, о транспорте, об особо охраняемых природных территориях (заповедниках, национальных парках, заказниках и др.), об охране историко-культурного наследия и т.д.

В Российской Федерации ограничения прав на землю в соответствии с нормами ст. 56 ЗК РФ устанавливаются бессрочно или на определенный срок актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке. Следует отметить, что предписание о государственной регистрации таких ограничений в едином государственном реестре закреплено и в ЗК КР (ч. 2 ст. 9).

В ЗК РК не содержится какого-либо общего порядка установления ограничений прав на земельные участки. Вместе с тем имеются некоторые отдельные нормы, посвященные данному вопросу.

Так, например, границы зон с особыми условиями пользования в составе земель промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения и режим использования земель в них определяются органом, принявшим решение о предоставлении земель в собственность или землепользование, в соответствии с нормами и проектно-технической документацией (п. 4 ст. 121 ЗК РК).

Границы и режимы использования охранных, санитарно-защитных и иных защитных зон особо охраняемых природных территорий и земель оздоровительного назначения, порядок и режим использования земель рекреационного назначения определяются местными представительными и исполнительными органами (ч. 2 п. 1 ст. 123, ч. 2 п. 2 ст. 125, п. 3 ст. 126 ЗК РК).

Согласно же ч. 2 п. 2 ст. 127 ЗК РК, местными исполнительными органами на отдельных участках земель историко-культурного назначения, в том числе на объектах культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть ограничена любая хозяйственная деятельность.

Общего порядка установления ограничений (обременений) прав на земельные участки не предусмотрено и в законодательстве Кыргызской Республики.

В Положении о землях промышленности, транспорта, связи, энергоснабжения и порядке их использования, утвержденном постановлением Правительства Кыргызской Республики от 10 июля 1992 года № 316 указано, что порядок установления санитарно-защитных и охранных зон, их размер и режим пользования определяются для каждого вида промышленных объектов, линейных сооружений и транспорта, в соответствии с действующим законодательством и правилами их эксплуатации. Положение о режиме использования земель в санитарно-

защитных и охранных зонах утверждается соответствующей государственной администрацией или иным органом и доводится до сведения землевладельцев и землепользователей (ч. 2 и 4 п. 5 указанного Положения).

В соответствии с пп. 10 ч. 1 ЗК КР установление границ особо охраняемых территорий и порядка их использования входит в компетенцию Правительства Кыргызской Республики.

В Положении о порядке использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения в Республике Кыргызстан, утвержденном постановлением Правительства Республики Кыргызстан от 12 октября 1992 г. № 502, указано, что режим охранной зоны государственных заповедников определяется соответствующим положением каждого заповедника, особенности режима и охраны каждого государственного ботанического сада и дендрологического парка определяются Положением, утвержденным органом, в ведении которого он находится (п.п. 12, 22 указанного Положения).

В соответствии с п. 67 указанного Положения порядок и условия использования земель в пределах зон охраны объектов историко-культурного назначения, по согласованию с органами охраны этих объектов и землевладельцами, землепользователями, часть земель которых включена в охранные зоны, устанавливаются местной государственной администрацией. Местной государственной администрацией, согласно п. 61 указанного Положения, определяется с учетом региональных особенностей и порядок использования земель рекреационного назначения.

Зоны охраны историко-культурных заповедников, а также зоны охраны памятников археологии, истории и культуры по их значимости и режиму содержания по представлению органов охраны объектов историко-культурного назначения устанавливаются местной государственной администрацией или Правительством Республики Кыргызстан. Режим содержания и использования таких зон определяется органами, их установившими (ч.ч. 2 и 3 п. 65, п. 74 указанного Положения).

7. Переход прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки

7.1. Сделки с земельными участками и правами на них

Земельные участки, а также права на них могут являться предметом различных гражданско-правовых сделок (купли-продажи, мены, дарения, залога, аренды).

Особенности осуществления сделок с земельными участками устанавливаются гл. 17 КоЗ РБ, ст. 37 ЗК РФ, ст. 55 ЗК РК, ст. 35 ЗК КР. Следует заметить, что ЗК РТ не содержит положений, регулирующих аналогичные правоотношения, так как право собственности на земельные участки не предусмотрено законодательством Республики Таджикистан. Исключение составляет предоставление земельных участков в аренду (ст. 14 ЗК РТ). Право в данном случае возникает также, как и при переходе права собственности, после государственной регистрации сделки (ст. 189 ГК РТ, ст. 15 ЗК РТ).

В законодательстве государств - членов ЕврАзЭС содержатся различные формулировки относительно того, какие сделки могут быть совершены с земельными участками и какие условия необходимо соблюсти, чтобы та или иная сделка была признана действительной. Так, ст. 87 КоЗ РБ устанавливает, что предметом купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды могут являться земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь. При этом сделки с земельными участками совершаются при наличии документов, удостоверяющих право на эти участки.

В соответствии со ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

П. 2 ст. 25 ЗК РК наделяет собственника земельного участка правом совершать в отношении него любые сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан, без изменения его целевого назначения. Кроме того, данный кодекс предусматривает особенности осуществления сделок с земельными долями на землях сельскохозяйственного назначения, находящимися в общей долевой собственности (ст. 55 ЗК РК). В отличие от ЗК КР, который устанавливает, что совершение сделок с частью земельного участка производится после выделения этой части в установленном порядке в самостоятельный земельный участок с последующей государственной регистрацией (п. 3 ст. 35), вышеназванная ст. 55 ЗК РК предусматривает, что при совершении сделок, направленных на отчуждение доли в праве общей долевой собственности, выдел земельного участка в счет земельных долей не требуется.

Кроме того, в п. 4 ст. 35 ЗК КР установлено также, что земельный участок, находящийся в пользовании, может переходить по гражданско-правовой сделке, в отличие от ст. 88 КоЗ РБ, в которой сделки с земельными

участками, находящимися в пользовании, пожизненном наследуемом владении, признаются недействительными.

Условия, при которых договор купли-продажи земельного участка признается недействительным, закреплены в п. 2 ст. 37 ЗК РФ. Таковыми условиями являются: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами. Указанные требования применяются также к договору мены. Вышеназванные условия являются специальными по отношению к общим условиям недействительности сделок, которые предусмотрены в Гражданских кодексах государств - членов ЕврАзЭС.

Так, например, по общему правилу для законодательств всех вышеназванных государств несоблюдение формы сделки влечет ее недействительность (ст.ст. 166 и 521 ГК РБ, ст. 165 ГК РФ, ст. 157 ГК РК, ст. 181 ГК КР, ст. 190 ГК РТ).

Сделки с земельными участками совершаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации, а в отдельных случаях и нотариальному удостоверению. Так, согласно ст. 93 КоЗ РБ сделки по отчуждению земельных участков, находящихся в частной собственности, совершаются в письменной форме, нотариально удостоверяются и регистрируются специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения земельных участков.

ЗК КР устанавливает, что сделки, совершаемые с правами на земельный участок, подлежат государственной регистрации и не требуют нотариального удостоверения, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 9).

Отношения по государственной регистрации прав, а также сделок с недвижимым имуществом, регулируются в государствах - членах ЕврАзЭС специальными законами (Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Закон Республики Казахстан от 25 декабря 1995 года «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и др.).

Отличительной особенностью земельного законодательства Российской Федерации является закрепление в ЗК РФ права покупателя земельного участка требовать уменьшения покупной цены или расторжения

договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами (п. 3 ст. 37 ЗК РФ). Вышеназванные требования применяются также в случаях обмена земельного участка, передачи его в аренду.

КоЗ РБ не содержит аналогичных положений, однако достаточно подробно регулирует порядок отчуждения (купли-продажи, дарения, мены) земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц (ст.ст. 92-94 КоЗ РБ). Основным условием отчуждения земельных участков является сохранение целевого назначения этих земельных участков в соответствии с земельным законодательством Республики Беларусь. Жилые дома, дачи и садовые домики могут отчуждаться субъектам права частной собственности на землю только вместе с земельными участками, если они находятся в частной собственности, кроме случаев продажи строений на снос. В случаях приобретения жилого дома, дачи, садового домика в собственность лицом, не имеющим права получения в частную собственность земельного участка, имеющего отношение к такому строению, этот участок выкупается у собственника соответствующим сельским (поселковым), городским (городов областного подчинения и г. Минска), районным исполнительным и распорядительным органом по нормативным ценам, действующим на момент выкупа (ст. 93 КоЗ РБ).

Юридические лица Республики Беларусь могут отчуждать земельные участки, находящиеся у них в собственности, только тем юридическим лицам, которые имеют право на получение в собственность такого земельного участка, и при сохранении его целевого назначения (ст. 94 КоЗ РБ). Кроме того, не допускается обмен земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц Республики Беларусь (ст. 92 КоЗ РБ).

Примечательным является установление кодексом Республики Казахстан возможности отчуждения не только права собственности на земельный участок, но и права землепользования (ст. 33 ЗК РК). Такая передача права землепользования производится на основе гражданско-

правовых сделок, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан. Субъектами передачи и отчуждения права землепользования могут являться только лица, выкупившие право временного возмездного землепользования. При этом, совершение сделок землепользователями в отношении права землепользования, включая его отчуждение, не допускается на землях: общего пользования; предоставленных для нужд обороны; лесного фонда; особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; служебного земельного надела; водного фонда; земельных участков, предоставленных на праве временного безвозмездного и временного краткосрочного возмездного землепользования; земельных участков, предоставленных на праве временного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, за исключением передачи в залог (п. 2 ст. 33). Аналогичное положение содержится в п. 4 ст. 35 ЗК КР.

7.2. Залог земельных участков и прав на них

Земельные участки, принадлежащие на праве собственности или праве пользования могут быть предметом залога (п. 5 ст. 22 ЗК РФ, ст. 76 ЗК РК, ст. 38 ЗК КР). Следует заметить, что в отличие от законодательств остальных государств - членов ЕврАзЭС, ст. 87 КоЗ РБ устанавливает, что только земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь могут являться предметом залога в качестве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита.

Анализ законодательств государств - членов ЕврАзЭС показал, что в отдельных странах (в Российской Федерации, в Республике Казахстан, Кыргызской Республике) имеются специальные законы, регулирующие отношения в области залога недвижимого имущества (ипотеки).

Так, например, ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает, что ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ст. 89 КоЗ РБ устанавливает, что земельные участки могут являться предметом залога только в качестве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита. При этом залогодателями земельных участков могут быть граждане, юридические лица Республики

Беларусь, право собственности на земельные участки которых удостоверяется государственным актом, а залогополучателями земельных участков – только банки, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь (ст.ст. 90-91 КоЗ РБ).

Анализ земельных кодексов государств - членов ЕврАзЭС также показал, что наиболее полное регулирование залога земельных участков имеется в ЗК РК, который регулирует ограничения залога земельного участка и права землепользования, залог земельного участка или права землепользования земельным участком, на котором имеются здания (строения, сооружения), а также порядок залога земельных участков и прав землепользования (ст.ст.77-80 ЗК РК).

ЗК КР также содержит особенности ипотеки права на земельный участок, на котором имеются здания и сооружения, закрепляя, что ипотека права на земельный участок должна одновременно сопровождаться ипотекой указанных зданий и сооружений (ст. 40 ЗК КР).

Залог земельного участка, как и иные сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом.

7.3. Переход прав на земельные участки

7.3.1. Наследование земельных участков

Переход прав на земельный участок возможен в порядке наследования. В законодательстве некоторых стран (ст. 129 ГК РБ, ст. 31 ЗК РК, ст. 37 ЗК КР) наследование, наряду с реорганизацией юридического лица, признается универсальным правопреемством.

Наследование земельных участков, находящихся в частной собственности, а также принадлежащих на праве пользования, осуществляется в государствах - членах ЕврАзЭС в соответствии с гражданским и земельным законодательством (ст. 1181 ГК РФ, ст. 21 ЗК РФ).

Общим положением для законодательств некоторых стран является положение о том, что земельный участок может быть передан по наследству только тому лицу, которое может быть собственником земельного участка (ст. 58 КоЗ РБ, ст. 37 ЗК КР и др.). Однако правовые последствия передачи по наследству земельного участка «ненадлежащему» лицу, в различных государствах различны.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 58 КоЗ РБ: если ни один из наследников не может быть собственником земельного участка, он переходит в государственную собственность, а наследники получают денежную

компенсацию. Вместо компенсации наследникам – негражданам Республики Беларусь, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь, по их желанию соответствующие земельные участки предоставляются исполнительными и распорядительными органами в аренду при сохранении их целевого назначения.

В Кыргызской Республике иностранное лицо, являющееся наследником сельскохозяйственных угодий, обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики. В случае, когда иностранным лицом не произведено отчуждение права на земельный участок, перешедшего по наследству в вышеназванные сроки, отчуждение производится в порядке, предусмотренном ГК КР (ст. 37 ЗК КР).

Согласно нормам ст. 1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных Кодексом. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется.

Как уже упоминалось выше, распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству (ст. 21 ЗК РФ). Аналогичная норма содержится и в ст. 59 КоЗ РБ, в которой имеется условие, при котором возможна передача земельного участка – отсутствие строения и сооружения. Передача таких земельных участков по наследству происходит в порядке, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь.

Кроме того, КоЗ РБ особо выделяет правовое регулирование наследования земельного участка гражданина Республики Беларусь, который вел крестьянское (фермерское) хозяйство. В соответствии со ст. 82 КоЗ РБ в случае смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства право пожизненного наследуемого владения земельным участком передается одному из членов крестьянского (фермерского) хозяйства – супругу, одному из детей, родителей, родственников умершего, которые вели хозяйство совместно с наследодателем. При отсутствии таких членов крестьянского (фермерского) хозяйства право наследования земельного участка, предоставленного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, возникает у другого наследника по закону в случае, если к нему переходит имущество крестьянского (фермерского) хозяйства и наследник является трудоспособным, желает вести крестьянское (фермерское) хозяйство, имеет необходимую квалификацию, опыт работы в сельском хозяйстве, а также

имеет право в соответствии с законодательством Республики Беларусь вести крестьянское (фермерское) хозяйство.

В случае отказа наследников от дальнейшего ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, а также при отсутствии наследников вопрос о дальнейшем использовании земельного участка решается районным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Переход права землепользования в порядке универсального правопреемства в Республике Казахстан означает возникновение права землепользования у правопреемника при наследовании по закону или при реорганизации юридического лица.

В случае смерти гражданина, которому земельный участок принадлежит на праве долгосрочного временного землепользования, право землепользования наследуется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. Если договором временного землепользования не предусмотрено иное, в таком же порядке наследуется и право временного краткосрочного землепользования (ст. 40 ЗК РК).

7.3.2. Переход прав на земельные участки при реорганизации юридического лица

В большинстве законодательств государств - членов ЕврАзЭС в случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право собственности или землепользования переходит к правопреемнику в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства (ст. 56 КоЗ РБ, п. 3 ст. 40 ЗК РК, п. 1 ст. 37 ЗК КР). В целом, подход законодателей данных стран одинаков, однако, ст. 56 КоЗ РБ устанавливает в данном случае исключительно переход права собственности при условии сохранения целевого назначения земельного участка.

В ЗК РФ норм, регулирующих данные вопросы нет.

7.3.3. Переход прав на земельный участок при переходе прав собственности на капитальное строение (здание, сооружение)

Право на капитальное строение (здание, сооружение) неотделимо от права на земельный участок, на котором они расположены и рассматриваются в юридической литературе как единый объект недвижимого имущества. Поэтому переход права собственности на капитальное строение (здание, сооружение) влечет за собой переход права на соответствующий земельный участок.

Подходы к вопросу о переходе права на земельный участок при переходе права собственности на капитальное строение (здание, сооружение) во всех государствах - членах ЕврАзЭС в основном совпадают.

Переход права собственности на строение, здание, сооружение влечет приобретение права пользования соответствующей частью земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования (ст. 55 КоЗ РБ, ст. 35 ЗК РФ, ст. 52 ЗК РК, ст. 44 ЗК КР, ст. 27 ЗК РТ).

Учитывая особенность земельного законодательства Республики Таджикистан, ст. 27 однозначно определяет, что при переходе права собственности на здания, строения, сооружения переходит и право пользования на земельные участки, на которых они находятся.

В Республике Беларусь при переходе права собственности на строение или сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). При этом размер земельного участка (его части) определяется в установленном порядке с учетом целей, для которых использовались эти строения и сооружения (ст. 55 КоЗ РБ).

Достаточно подробно регулирует данный вопрос ст. 52 ЗК РК, устанавливая переход к приобретателю не только права постоянного или временного долгосрочного землепользования на земельный участок в случае перехода права собственности либо права хозяйственного ведения или права оперативного управления на здания (строения, сооружения) (включая незавершенное строительство) и другое недвижимое имущество, но и переход права собственности (п. 2 ст. 52 ЗК РК).

В Российской Федерации данный вопрос регулируется иным образом. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник (п. 1 ст. 35 ЗК РФ). Следует заметить, что аналогичное положение содержится в ЗК КР, который в п. 3 ст. 44 устанавливает, что при передаче, переходе, ипотеке права собственности на здание и сооружение или их части к другому лицу, оно приобретает право на земельный участок, закрепленный за этим зданием и сооружением, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

ЗК РФ обязывает отчуждать здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке и принадлежащие одному лицу вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст. 27 кодекса.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном ЗК РФ. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется (ст. 35 ЗК РФ).

Особенностью КоЗ РБ является установление регулирования перехода права на земельный участок при переходе права собственности на строение или сооружение к различным категориям лиц, например, к предпринимателям, а также жилых домов, расположенных в городах, сельских населенных пунктах (ч.ч. 3-5 ст. 55 КоЗ РБ).

7.3.4. Отчуждение земельного участка, находящегося в собственности

Находящиеся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь земельные участки могут передаваться в государственную собственность после их выкупа и возмещения в полном объеме убытков, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Беларусь. Наряду с вышеизложенным, допускается добровольное безвозмездное отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь, в государственную собственность (ст. 54 КоЗ РБ).

Следует заметить, что данная норма характерна исключительно для КоЗ РБ и не содержится в земельных кодексах других государств - членов ЕврАзЭС.

8. Прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки

8.1. Прекращение права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного и временного пользования земельным участком

Подход законодателей государств - членов ЕврАзЭС к регулированию оснований прекращения права собственности граждан, негосударственных юридических лиц на земельный участок также имеет ряд сходств. Так, общими для всех земельных кодексов являются такие основания прекращения права собственности, как: отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам, отказ собственника от права собственности на земельный участок, принудительное изъятие у собственника его земельного участка (ст. 51 КоЗ РБ, ст. 44 ЗК РФ, ст. 81 ЗК РК, ст. 62 ЗК КР). Кроме того, не закрывая перечень оснований, практически все земельные кодексы (Республики Беларусь, Российской Федерации и Республики Казахстан), за исключением ЗК КР определяют, что иные случаи и порядок прекращения права собственности граждан, устанавливаются гражданским (ч. 1 ст. 44 ЗК РФ) или иным законодательством (ст. 51 КоЗ РБ, п.п. 3 п. 1 ст. 81 ЗК РК).

ЗК КР содержит самый распространенный перечень оснований прекращения прав на земельный участок. При этом, акцент на основания прекращения непосредственно права собственности на земельный участок не делается (ст. 62 ЗК КР).

Так, в качестве дополнительных оснований прекращения права на земельный участок в ст. 62 ЗК КР закрепляются: обращение взыскания на земельный участок, находящийся в собственности по требованиям кредиторов в соответствии с законодательством (аналогичное основание установлено ст. 83 ЗК РК); смерть собственника земельного участка при отсутствии наследников; невозможность дальнейшего использования земельного участка в результате стихийного бедствия; выход из гражданства Кыргызской Республики собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения или иного земельного участка.

Право собственности юридического лица на земельный участок прекращается при его ликвидации, как установлено в ч. 2 ст. 60 КоЗ РБ. Земельный участок подлежит выкупу соответствующим исполнительным и распорядительным органом в течение трех месяцев с момента исключения юридического лица из Единого государственного регистра юридических лиц по нормативным ценам на момент выкупа.

Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком в Российской Федерации (ст. 45 ЗК РФ) и в Республике Беларусь (ст. 49 КоЗ РБ), а также права бессрочного пользования, пожизненного наследуемого пользования землей в Республике Таджикистан (ст. 37 ЗК РТ), как и прекращение права пользования в Республике Казахстан (ст. 81 ЗК РК) и в Кыргызской Республике (ст. 62 ЗК КР) имеет также определенные основания.

Так, общими основаниями прекращения права постоянного пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком для земельного законодательства Российской Федерации и Республики Беларусь являются: отказ землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, предусмотренном законодательством; использование земельного участка не по целевому назначению; использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; изъятия земель в случаях, предусмотренных земельными кодексами; систематического невыполнения мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли; систематическая неуплата земельного налога и другие (ст. 49 КоЗ РБ, ст. 45 ЗК РФ). Кроме того, ст. 49 КоЗ РБ содержит иные основания прекращения права пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Такие как: истечение срока, на который был предоставлен земельный участок; прекращение деятельности юридического лица; прекращение трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь. Законодательными актами Республики Беларусь могут быть предусмотрены и другие случаи прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

ЗК РТ содержит аналогичные основания прекращения права пользования земельным участком и, также как ЗК КР (ст. 62) и ЗК РК (ст. 81), не разделяет основания прекращения права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком и временного пользования, закрепляя в ст. 37 общие основания прекращения права пользования землей.

Кроме того, как уже было отмечено выше, в ЗК КР (ст. 62) и в ЗК РК (ст. 81), основания прекращения права пользования отчасти совпадают с основаниями прекращения права собственности. Дополнительные основания прекращения права землепользования предусмотрены п. 3 ст. 81 ЗК РК:

истечение срока, на который был предоставлен участок; досрочное прекращение договора аренды земельного участка или договора временного безвозмездного землепользования, за исключением случаев, когда земельный участок находится в залоге; прекращение трудовых отношений, в связи с которыми землепользователю был предоставлен служебный земельный надел.

Земельное законодательство государств - членов ЕврАзЭС выделяет также основания прекращения права аренды земельного участка. Так, ст. 48 КоЗ РБ и ст. 46 ЗК РФ устанавливают, что аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, в том числе при невнесении арендной платы в сроки, установленные договором аренды. Случаи, когда аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя установлены ст. 46 ЗК РФ и совпадают с основаниями прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Основания прекращения договора аренды земельного участка установлены ст. 38 ЗК РТ. Наряду с иными, в качестве основания прекращения договора аренды земли закрепляется реорганизация и ликвидация первичного землепользователя, что отличает ЗК РТ от земельных кодексов иных государств - членов ЕврАзЭС, основания прекращения права аренды в которых совпадают с основаниями прекращения права пользования, а в отдельных случаях и права собственности (ст. 81 ЗК РК, ст. 62 ЗК КР).

Прекращение права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком, производится по решению органов, предоставивших земельные участки (ст. 50 КоЗ РБ, ст. 64 ЗК КР, ст. 39 ЗК РТ и др.), а в отдельных случаях – по решению суда (п. 3 ст. 45 ЗК РФ).

ЗК РФ и ЗК РТ содержат нормы, регулирующие условия и порядок принудительного прекращения прав в случае ненадлежащего использования земельного участка (ст. 54 ЗК РФ, ст. 40 ЗК РТ). Анализ данных норм показал, что в обоих случаях принудительное прекращение прав пользования землей осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа, а также после вынесения предупреждения (предписания) о допущенных земельных правонарушениях.

Решение о прекращении права пользования земельным участком ввиду его ненадлежащего использования может быть обжаловано в судебном порядке.

8.2. Прекращение земельного сервитута, ограничений (обременений) прав на земельный участок

Кодексами государств - членов ЕврАзЭС предусмотрен также порядок прекращения земельного сервитута, ограничений (обременений) прав на земельные участки

В Республике Беларусь, исходя из смысла ч. 1 ст. 14 КоЗ РБ, сервитут прекращается по соглашению между лицом, которому предоставлен сервитут, и собственником земельного участка, обремененного сервитутом, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации права на земельный участок. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, собственник вправе требовать в судебном порядке прекращения сервитута (ч. 3 ст. 14 КоЗ РБ). Положение, аналогичное последнему, в принципе предусмотрено и законодательством Кыргызской Республики, Российской Федерации.

В ГК РБ закреплена несколько иной порядок прекращения сервитута. Так, в соответствии с п. 1 ст. 270 ГК РБ по требованию собственника имущества, обремененного сервитутом, этот сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен. В случаях же, когда недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Более полно и подробно основания и процедура прекращения сервитута расписаны в Положении о порядке установления и прекращения земельных сервитутов, утвержденном постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 1 июня 2001 г. № 5.

Так, п. 38 данного Положения установлено, что сервитут прекращается аннулированием записи о государственной регистрации сервитута в государственной земельно-кадастровой книге.

В случаях прекращения сервитута по соглашению обладателя сервитута и собственника обремененного земельного участка, прекращения оснований установления сервитута, истечения срока действия сервитута, перехода права собственности на доминантный и обремененный участки к одному лицу, аннулирование регистрационной записи в государственной земельно-кадастровой книге осуществляется на основании заявления обладателя сервитута или собственника обремененного земельного участка.

Сервитут прекращается автоматически в случае аннулирования записи о регистрации доминантного или обремененного земельных участков в государственной земельно-кадастровой книге.

В случае прекращения сервитута на основании решения суда аннулирование регистрационной записи в государственной земельно-кадастровой книге осуществляется на основании заявления заинтересованного лица, к которому прилагается решение суда (п.п. 39-41 вышеназванного Положения).

В соответствии с п. 1 ст. 59 ЗК КР сервитут, возникающий по договору, может устанавливаться на неопределенный срок или на срок, предусмотренный в договоре. Принудительный сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда. В случаях же, когда земельный участок, в результате обременения сервитутом, не может использоваться в соответствии с назначением, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка (п.п. 2 и 3 ст. 59 ЗК КР).

В Российской Федерации публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 48 ЗК РФ). В соответствии же с нормами ГК РФ по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Однако в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута (ст. 276 ГК РФ).

В ЗК РК (ст. 74) выделены следующие основания прекращения действия сервитута:

отказ правообладателя;

длительное неиспользование (3 года);

истечение срока, на который он был установлен;

соглашение между сторонами,

решение суда;

иные основания, предусмотренные законодательными актами Республики Казахстан.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия решения местного исполнительного органа об отмене сервитута.

В одностороннем порядке действие сервитута прекращается по основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Казахстан или соглашением сторон.

Сервитут в судебном порядке может быть прекращен по требованию частного собственника или землепользователя в связи с ненадлежащим его использованием правообладателем, а также ввиду отсутствия оснований, по которым он был установлен.

В случаях, когда сервитут установлен на определенный срок, его действие прекращается по истечении установленного срока, если иное не установлено соглашением сторон. В тех случаях, когда сервитут на основании договора установлен до момента востребования или на неопределенный срок, действие сервитута прекращается по истечении месячного срока с момента требования обладателя недвижимого имущества, обремененного сервитутом, о прекращении сервитута.

Таким образом, в ЗК РК основания прекращения земельного сервитута нашли наиболее четкое отражение, по сравнению с земельными кодексами остальных государств - членов ЕврАзЭС.

В ЗК РТ вопросы прекращения сервитута не урегулированы.

Что касается прекращения ограничений (обременений) прав на земельные участки, то данный вопрос в земельных кодексах государств - членов ЕврАзЭС освещения не получил. Можно лишь предположить, что прекращение ограничений (обременений) прав на земельные участки осуществляется теми же органами и в том же порядке, что и установление таких ограничений (обременений), в случае, если исчезла необходимость сохранения таких ограничений (обременений).

8.3. Изъятие земельных участков

Прекращение права собственности, права владения и права пользования возможно также путем изъятия земельного участка. В законодательстве отдельных государств - членов ЕврАзЭС данный вид прекращения права собственности установлен как исключительный. Примером может служить ст. 49 ЗК РФ, ст.65 ЗК КР, а также п. 2 ст. 81 ЗК РК, в которых презюмируется, что изъятие земельных участков не допускается, за исключением случаев, установленных данным законодательным актом.

Случаи, при которых в государствах - членах ЕврАзЭС допускается принудительное изъятие земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц и иностранных государств, а также земельных участков, принадлежащих на праве пользования вышеназванным субъектам, установлены ст.ст. 49, 52-53 КоЗ РБ, ст. 49 ЗК РФ, п. 2 ст. 81 ЗК РК, ст.ст. 66 ЗК КР.

Следует заметить, что перечень случаев, когда возможно принудительное изъятие земельных участков, предусмотренных в законодательстве одних стран, например, в Российской Федерации, Республике Беларусь не является исчерпывающим, так как законодательными актами могут быть предусмотрены иные случаи прекращения права собственности на земельный участок. В Республике Казахстан и Кыргызской Республике этот перечень закрытый, то есть исчерпывающий.

Так, общими для земельного законодательства Республики Беларусь, Республики Казахстан и Кыргызской Республики являются такие основания для изъятия земельных участков, как: использование земельного участка в нарушение его целевого назначения; изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд; использование земельного участка с нарушением норм законодательства; невнесение земельного налога в течение установленных сроков (ст. 53 КоЗ РБ, п. 1 ст. 66 ЗК КР, п. 2 ст. 81 ЗК РК).

КоЗ РБ (ст. 53), ЗК РФ (ст. 50) и ЗК РК (п. 2 ст. 81) в качестве оснований для изъятия земельных участков предусматривают, в том числе, конфискацию земельных участков, а в отдельных случаях и реквизицию земельных участков (ст. 51 ЗК РФ, п. 2 ст. 81 и 91 ЗК РК).

Одним из случаев изъятия земельного участка у собственника, владельца или пользователя помимо его воли является изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд. Следует заметить, что законодательство не всех государств - членов ЕврАзЭС содержит понятие «государственные и общественные нужды».

Так, например, ст. 49 ЗК РФ и п. 2 ст. 84 ЗК РК устанавливают основания для изъятия или выкупа земельных участков для государственных и общественных нужд. Таковыми являются: международное обязательство; предоставление земель для нужд обороны, особо охраняемых природных территорий, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; строительство дорог, линий электропередачи, связи и магистральных трубопроводов, а также других объектов, имеющих государственное значение, при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов; иные основания.

Действующее законодательство Республики Беларусь не содержит перечня государственных и общественных нужд. Однако под ними также понимается строительство линий электропередач и связи, трубопроводов, осушительных и оросительных каналов, различных социально- культурных объектов и др.

Изъятие и предоставление земельных участков в Республике Беларусь производится в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2002 г. № 422 «Об утверждении Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков».

Правом изъятия земельных участков в Республике Беларусь обладают: Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, соответствующие исполнительные и распорядительные органы.

Изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд у собственников в большинстве государств-членах ЕврАзЭС осуществляется по решению суда (ст. 55 ЗК РФ, ст. 53 ЗК РБ). В Кыргызской Республике, например, изъятие (выкуп) земельного участка для государственных и общественных нужд может производиться на основании договора между уполномоченным органом и собственником земельного участка или землепользователем. В случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя с изъятием (выкупом) или его условиями уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о возмездном изъятии (выкупе) земельного участка (п. 1 ст. 68 ЗК КР). Аналогичным образом регулируются данные отношения в ЗК РК (ст.ст. 85 и 88).

Следует отметить, что ЗК КР устанавливает запрет на изъятие для государственных, муниципальных и общественных нужд земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (п. 6 ст. 32 ЗК КР).

Отсутствие права частной собственности на землю в Республике Таджикистан обуславливает особенность изъятия земельных участков, которое осуществляется в отношении земельных участков, принадлежащих на праве пользования. Ст. 48 ЗК РТ определяет гарантии прав землепользователей в случае изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд у физических и юридических лиц. Аналогичные гарантии при изъятии земельных участков имеются и в законодательстве иных государств - членов ЕврАзЭС (ч. 1 ст. 54 и 133 КоЗ РБ, п.п. 3, 4 ст. 66, ст. 68 ЗК КР, п. 4 ст. 84 ЗК РК).

В соответствии со ст. 133 КоЗ РБ, ст. 166 ЗК РК убытки, причиненные изъятием земельных участков у собственников, владельцев и пользователей, подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду. Предоставленные взамен земельные участки передаются в собственность

граждан или юридических лиц безвозмездно и, следовательно, стоимость земельного участка не входит в размер возмещаемых убытков. Возмещение убытков производится физическими или юридическими лицами, которым отводятся изымаемые земельные участки, либо соответствующим исполнительным и распорядительным органом (ст.ст. 50 и 54 КоЗ РБ, п. 3 ст. 57 ЗК РФ, ст. 41 ЗК РТ).

Положение о порядке возмещения убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением прав землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, или улучшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 1992 г. № 160.

9. Права и обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей.

Собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи при осуществлении своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками обладают определенным кругом прав и обязанностей. Права собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей закреплены в ст. 64 КоЗ РБ, ст.ст. 40 и 41 ЗК РФ, ст. 64 ЗК РК, ст. 49 ЗК КР, ст.ст. 19 и 20 ЗК РТ. Предусмотренные законодательством государств - членов ЕврАзЭС права схожи и сводятся к следующим:

самостоятельно хозяйствовать на земле;

использовать земельные участки в соответствии с целями, для которых они предоставлены;

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;

обмена в установленном порядке земельными участками;

добровольно отказаться от земельного участка;
в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута.

Собственники, землевладельцы и землепользователи имеют право 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.

Собственники земельных участков, кроме того, имеют право отчуждать земельные участки (части земельных участков), сдавать их в залог, в аренду.

Кодексы, принятые государствами-членами ЕврАзЭС, предусматривают также и схожие обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев (ст. 65 КоЗ РБ, ст. 42 ЗК РФ, ст. 65 ЗК РК, ст. 50 ЗК КР, ст. 21 ЗК РТ). Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы обязаны:

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;

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.

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

10. Защита прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей

Земельное законодательство государств - членов ЕврАзЭС содержит правовые гарантии соблюдения и защиты прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей (далее в настоящей главе – землепользователей). Прежде всего, это конституционные нормы, предусматривающие равную защиту всем формам собственности, а также

нормы гражданских кодексов, предусматривающие способы защиты гражданских прав, в том числе и права собственности. Специальные нормы содержатся и в кодексах рассматриваемых стран.

10.1. Способы защиты прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей

Среди земельных кодексов государств - членов ЕврАзЭС, только кодекс Республики Таджикистан содержит статью, определяющую способы защиты земельных прав (ст. 46). Она устанавливает, что защита земельных прав осуществляется способами, установленными гражданским законодательством, Кодексом и другими законами, в том числе путем:

признания земельных прав;

установления запрета на вмешательство в деятельность землепользователей со стороны государства и других землепользователей, за исключением случаев нарушения землепользователями земельного законодательства;

установления в законе исчерпывающего перечня случаев прекращения или ограничения земельных прав государством;

установления в законе гарантий защиты земельных прав в случае их прекращения или ограничения.

Земельным законодательством государств - членов ЕврАзЭС предусмотрено, что нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению (ст. 66 КоЗ РБ, ст. 60 ЗК РФ, ст. 50 ЗК РТ).

Одним из способов защиты также является возврат самовольно занятых участков (ст. 159 КоЗ РБ, ст. 76 ЗК РФ, 104 ЗК РТ). Самовольно занятые земельные участки возвращаются по их принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, включая снос строений, производится за счет юридических и физических лиц и, самовольно занявших земельные участки. Возврат самовольно занятого участка производится по постановлению соответствующего органа исполнительной власти

Кодексы всех государств - членов ЕврАзЭС в качестве способа защиты предусматривают возмещение убытков, причиненных нарушением прав землепользователей. Такие убытки подлежат возмещению в полном объеме. В ст. 165 ЗК РК предусмотрены случаи, когда такие убытки подлежат возмещению. Это:

изъятие (выкуп) земель для государственных нужд;

ограничение права собственности или землепользования в связи с установлением особого режима землепользования;

нарушение прав собственников или землепользователей;

ухудшение качества земель в результате строительства и эксплуатации объектов, приводящих к нарушению плодородия почвы, ухудшающих водный режим, выделяющих вредные для сельскохозяйственных культур и насаждений вещества;

изъятие отдельных категорий земель, предусмотренных Кодексом.

Признание права на земельный участок как способ защиты прав землепользователей в соответствии с российским законодательством осуществляется в судебной порядке. Иной подход предусмотрен в Республике Таджикистан, где признание земельного права осуществляется земельными комитетами на местах.

10.2. Гарантии, предоставляемые землепользователям

Анализ норм земельных кодексов государств - членов ЕврАзЭС позволяет определить гарантии, предоставляемые землепользователям при изъятии земельных участков.

В Республике Беларусь гарантии, предоставляемые землепользователям, отличаются в зависимости от того, является ли землепользователем гражданин или юридическое лицо.

В случае изъятия земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц, по их желанию исполнительным и распорядительным органом может быть выделен равноценный земельный участок, должно быть произведено возмещение стоимости сносимых зданий и сооружений, а также убытков в полном объеме (ч. 2 ст. 68 КоЗ РБ).

В соответствии со ст. 68 КоЗ РБ изъятие для государственных или общественных нужд земельных участков, предоставленных гражданам в пожизненное наследуемое владение, переданных в частную собственность, может производиться 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;

возмещения в полном объеме всех других убытков.

Аналогичный подход принят в Республике Таджикистан и Кыргызской Республике. В Российской Федерации также предусмотрены такие гарантии,

за исключением того, что землепользователям возмещается стоимость жилых домов, зданий и сооружений, а не осуществляется их постройка.

Кроме того, п. 2 ст. 63 ЗК РФ определяет срок (не позднее чем за 1 год до изъятия), в течение которого землепользователи должны быть предупреждены об изъятии земельного участка.

В Кыргызской Республике (ст.ст. 32 и 46 ЗК КР) определены случаи, когда земельный участок не может быть изъят для государственных и общественных нужд:

земельный участок предоставлен для обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства;

земельный участок находится в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме.

Следующая черта, объединяющая земельное законодательство государств - членов ЕврАзЭС, в частности, Республики Беларусь, Российской Федерации и Кыргызской Республики, является нормативное закрепление сохранения прав на земельный участок при разрушении строения от пожара или других стихийных бедствий (ст. 57 КоЗ РБ, ст. 39 ЗК РФ, ст. 48 ЗК КР).

Разрушение здания и сооружения вследствие пожара, стихийных бедствий, ветхости и по иным причинам не является основанием для прекращения права на земельный участок. Так, в Российской Федерации за лицами, владеющими земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, сохраняются права на земельный участок, при условии начала восстановления в установленном порядке здания, строения, сооружения в течение трех лет. Условия сохранения вышеназванных прав за арендатором и субарендатором определяются договором аренды (субаренды) земельного участка (ст. 39 ЗК РФ).

Ст. 57 КоЗ РБ содержит аналогичную норму, однако срок, предусмотренный в качестве условия для сохранения прав, в течение которого землепользователь, землевладелец должен приступить к восстановлению разрушенного строения или возведению нового, исчисляется двумя годами после разрушения.

В соответствии со ст. 15 КоЗ РБ земельный сервитут сохраняется в случае перехода права на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Аналогичные по сути положения закреплены в ГК РФ, ЗК РК и ЗК КР (п. 1 ст. 275 ГК РФ, п. 1 ст. 73 ЗК РК, п. 1 ст. 58 ЗК КР).

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся

собственниками недвижимого имущества (а в Кыргызской Республике также и землепользователями земельного участка), для обеспечения использования которого сервитут установлен (п. 2 ст. 269 ГК РБ, п. 2 ст. 275 ГК РФ, п. 2 с. 58 ЗК КР). В п. 2 ст. 73 ЗК РК закреплена норма о том, что сервитут не может быть самостоятельным предметом сделок вообще, в том числе купли-продажи и залога. Сервитут может переходить к другим лицам лишь вместе с правом, для обеспечения которого установлен сервитут.

В ЗК РФ также закреплена норма о сохранении ограничений прав на землю при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (п. 5 ст. 56).

По общему правилу право пользования служебным земельным наделом прекращается в случае увольнения, т.е. прекращения трудовых (в Кыргызской Республике – трудовых и приравненных к ним) отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел (п. 5 ч. 1 ст. 49 КоЗ РБ, п. 2 ст. 47 ЗК РФ, п. 4 ст. 52 и пп. 6 ст. 62 ЗК КР, пп. 3 п. 3 ст. 81 ЗК РК).

Вместе с тем, в законодательстве государств - членов ЕврАзЭС предусмотрены случаи сохранения права на служебный земельный надел (ст. 86 КоЗ РБ, п.п. 3 и 4 ст. 47 ЗК РФ, п.п. 6 и 7 ст. 41 ЗК РК, п.п. 6 и 7 ст. 52 ЗК КР).

Так, служебные земельные наделы в Республике Беларусь, Российской Федерации, Республике Казахстан и Кыргызской Республике сохраняются:

за работниками, прекратившими трудовые отношения при переходе их на пенсию по возрасту или инвалидности;

за семьями работников (по ЗК РФ – за одним из членов семьи работника):

призванных на действительную срочную военную службу в ряды Вооруженных Сил (по КоЗ РБ также в ряды пограничных, внутренних и железнодорожных войск, а по ЗК РФ – и на альтернативную службу) или поступивших на учебу (такое основание не предусмотрено ЗК КР), – на весь срок нахождения на военной службе либо в учебном заведении;

погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей – пожизненно, для детей – до их совершеннолетия (Российская Федерация, Республика Казахстан, Кыргызская Республика);

за нетрудоспособными членами семей умерших работников (Республика Беларусь).

В Республике Казахстан право на служебный земельный надел в виде участка для обслуживания служебного жилого дома сохраняется постольку, поскольку в соответствии с жилищным законодательством Республики

Казахстан сохраняется право проживания в служебном жилом помещении. В КоЗ РБ оговорено, что законодательством Республики Беларусь могут быть предусмотрены и другие (помимо указанных в кодексе) случаи сохранения за работниками права на служебные земельные наделы. В ЗК КР закреплена норма о том, что сохранение права пользования служебными земельными наделами не распространяется на случаи ликвидации государственного или коммунального землепользователя, предоставившего служебный земельный надел.

10.3. Возмещение убытков, причиненных землепользователям

Убытки, причиненные нарушением прав землепользователей, подлежат возмещению в полном объеме. Возмещению подлежит также и упущенная выгода. Наиболее четко правовое регулирование вопросов возмещения убытков нашло свое отражение в кодексах Республики Беларусь (ст. 133) и Российской Федерации (ст. 57). В соответствии с п. 1 ст. 57 ЗК РФ возмещению в полном объеме подлежат убытки, причиненные:

изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

временным занятием земельных участков;

ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых повлекла за собой ограничение прав землепользователей или ухудшение качества земель.

В ЗК РК закреплён порядок возмещения убытков и определения размера компенсации. В соответствии с п. 2 ст. 166 ЗК РК при определении размера компенсации в нее включаются

рыночная стоимость земельного участка или права землепользования;

рыночная стоимость находящегося на участке недвижимого имущества многолетние насаждения;

стоимость затрат, связанных с освоением земельного участка, его эксплуатацией, проведением защитных мероприятий, повышением плодородия почвы, с учетом их инфляции;

все убытки, причиненные собственнику или землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами;

упущенная выгода.

В Республике Беларусь порядок возмещения убытков закреплен в Положении о порядке возмещения убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением прав землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 1992 г. № 160, в Российской Федерации – в Положении о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденном постановлением Совета Министров Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77, в Республике Таджикистан – в Положении о порядке возмещения убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденном постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 декабря 2000 г. № 515.

10.4. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

В соответствии с законодательством государств - членов ЕврАзЭС в случае изъятия сельскохозяйственных земель для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, помимо убытков возмещению подлежат также потери сельскохозяйственного производства (ст. 134 КоЗ РБ, ст. 58 ЗК РФ, ст.ст. 105 и 106 ЗК РК, ст.ст. 42-45 ЗК РТ). ЗК КР не содержит норм, регулирующих отношения в этой сфере. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства урегулирован постановлениями Правительств государств - членов ЕврАзЭС. Кроме возмещения потерь сельскохозяйственного производства в кодексах Республики Беларусь, Российской Федерации определен порядок возмещения потерь лесохозяйственного производства.

Потери возмещаются юридическими и физическими лицами, которым отводятся изымаемые сельскохозяйственные земли для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также юридическими и физическими

лицами, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны с исключением из оборота сельскохозяйственных земель или переводом их в менее ценные земли.

Как следует из п. 27 Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденного постановлением Совета Министров Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77, потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площадей используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшении их качества (снижения плодородия почв) и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

В соответствии с п. 1 Порядка определения потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 сентября 1999 г. № 1397 «О возмещении потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства», размеры потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, определяются по нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного производства с коэффициентами к ним, учитывающими месторасположение земельных участков, качество почв, интенсивность сельскохозяйственного производства, степень мелиоративного обустройства земель.

В Российской Федерации порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства определяется Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденным постановлением Совета Министров Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77. Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке). Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества. При определении затрат на эти цели под освоением новых земель (включая их окультуривание и повышение плодородия почв) понимается

комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечению в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малоценными лесами, вырубками и другими несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ (осушение, орошение, культуртехнические и другие мероприятия).

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель) (п.п. 27-30 указанного Положения).

Средства, предназначенные на возмещение потерь сельскохозяйственного производства, перечисляются в доход республиканского бюджета (в Российской Федерации – в соответствующий местный бюджет).

Общими основаниями, определенными в законодательстве Республики Беларусь (п. 5 Порядка определения потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 сентября 1999 г. № 1397), Российской Федерации (п. 33 Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденного постановлением Совета Министров Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77) и Республике Казахстан (п. 3. ст. 105 ЗК РК), для освобождения от возмещения потерь сельскохозяйственного производства являются:

предоставление земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

предоставление земель для строительства прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

отвод земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

изъятие земель или ограничения использования земель в случаях отнесения земельных участков в установленном законодательством порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

отвод земель под кладбища.

Кроме того, в соответствии с п. 5 Порядка определения потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от

8 сентября 1999 г. № 1397, предусмотрены следующие основания освобождения от возмещения потерь сельскохозяйственного производства:

предоставление земельных участков для строительства школ, детских дошкольных учреждений и лечебных заведений (больницы (клиники), поликлиники, амбулатории и фельдшерско-акушерские пункты, диспансеры, станции скорой медицинской помощи и переливания крови, медицинские специализированные лечебные центры, дома ребенка и родильные дома), домов-интернатов для инвалидов и престарелых, объектов культурно-бытового и культового назначения;

предоставление земельных участков для строительства, реконструкции и ремонта местных автомобильных дорог;

предоставление земельных участков для восстановления и реставрации памятников истории, архитектуры, археологии и культуры;

предоставление земельных участков для добычи сапропелей на удобрение и торфа на удобрение и топливо;

предоставление земельных участков для полосыкрепления Государственной границы Республики Беларусь, установки, сохранения и поддержания в исправном состоянии пограничных знаков;

предоставление земельных участков для складирования и сушки лигнина для изготовления топлива;

при передаче в установленном порядке сельскохозяйственных земель в ведение государственных органов лесного хозяйства;

при отводе сельскохозяйственных земель во временное пользование для строительства воздушных линий электропередачи, воздушных и кабельных линий связи, когда это строительство осуществляется в согласованные с землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков сроки, обеспечивающие беспрепятственное выполнение сельскохозяйственных работ.

В Российской Федерации потери сельскохозяйственного производства также не возмещаются при изъятии сельскохозяйственных земель для консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами, в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнении земель юридические лица не установлены, а также в случаях, если виновные лица своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель (п. 33 Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденного

постановлением Совета Министров Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77).

В соответствии со ст. 45 ЗК РТ потери сельскохозяйственного производства не возмещаются при изъятии земельных участков:

для личного подсобного хозяйства физическим лицам;

под кладбище;

под водохозяйственные и мелиоративные объекты в случае освоения новых земель или переустройства оросительной и коллекторно-дренажной сети;

для школ, интернатов, детских домов и лечебных учреждений.

Земельными кодексами также определены направления использования средств, поступающих в порядке возмещения потерь. В основном это – освоение новых земель, повышение плодородия почв, использование для целей землеустройства.

11. Землеустройство

Землеустройство представляет собой систему мероприятий, направленных на реализацию земельного законодательства и решений государственных органов по организации использования и охраны земель. Землеустройство как система мероприятий по рациональной организации территории имеет три взаимосвязанных аспекта: экономический, юридический и технический.

Экономический аспект заключается главным образом в организации земли как средства производства, юридический – адекватном осуществлении права собственности на землю и пользования ею. Технический аспект землеустройства выражается в проведении проектно-изыскательских, съемочных, обследовательских работ.

Правовое регулирование землеустройства нашло свое отражение как в кодексах, так и в специальных законах и актах правительства (Федеральный закон Российской Федерации от 18 июня 2001 года «О землеустройстве», Закон Республики Таджикистан от 12 мая 2001 года «О землеустройстве», постановление Правительства Кыргызской Республики от 27 декабря 1999 г. № 715 «Об утверждении Положения о землеустройстве и порядке его проведения»).

11.1. Объекты землеустройства

Объектами землеустройства в государствах - членах ЕврАзЭС являются земли любых категорий, независимо от формы собственности и

целей использования. Под объектами землеустройства, таким образом, понимаются земли административно-территориальных единиц, земельные участки, предоставленные в пользование, пожизненное наследуемое владение, переданные в частную собственность или аренду, а также части указанных земельных участков. В Республике Беларусь к объектам землеустройства в соответствии со ст. 145-1 кодекса относят также земли особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования, определенных законодательством Республики Беларусь. В Российской Федерации, учитывая ее устройство, – территории субъектов Российской Федерации.

11.2. Содержание и порядок проведения землеустройства

Землеустройство представляет собой комплекс мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства (внутрихозяйственное землеустройство) (абз. 2 ст. 1 Федерального закона Российской Федерации «О землеустройстве»).

В Республике Беларусь и Республике Казахстан перечень мероприятий, составляющих землеустройство, закреплен ст. 146 КоЗ РБ, ст. 149 ЗК РК, в Кыргызской Республике – в Положении о землеустройстве и порядке его проведения, утвержденном постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 декабря 1999 г. № 715, в Республике Таджикистан – в ст. 6 Закона Республики Таджикистан «О землеустройстве». Анализ указанных норм позволяет выделить следующие составляющие землеустройства в государствах - членах ЕврАзЭС.

Землеустройство включает:

разработку республиканских и региональных прогнозов и программ использования и охраны земель, разработку схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных единиц, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования;

разработку проектов, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ административно-территориальных единиц, городской, поселковой черты, границ сельских населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий, зон особого

государственного регулирования, земельных участков собственников, землевладений и землепользований;

составление проектов межхозяйственного землеустройства, отвод земельных участков в натуру (на местности);

подготовку документов, удостоверяющих право собственности на землю и на право землепользования;

разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, садоводческих товариществ и населенных пунктов,

разработку рабочих проектов по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии и иных негативных процессов, улучшению сельскохозяйственных земель, повышению плодородия почв и других проектов, связанных с использованием и охраной земель;

проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению земель;

проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства,

составление кадастровых и других тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

проведение оценки земель.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь землеустройство также включает:

авторский надзор за осуществлением схем и проектов землеустройства;

ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

Порядок осуществления деятельности, направленной на проведение землеустройства, представляет собой землеустроительный процесс. Он состоит из следующих взаимосвязанных и последовательно выполняемых стадий:

возбуждение ходатайства о проведении землеустроительного действия;

подготовительные работы к составлению проекта землеустройства;

составление проекта землеустройства;

рассмотрение проектной документации;

утверждение проекта;

перенесение проекта в натуру (на местность);

оформление и выдача землеустроительных материалов и документов;

осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства землепользователями.

Возбуждение ходатайства о проведении каких либо землеустроительных действий осуществляется путем подачи заявок заинтересованными в них лицами. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев. Законодательством Российской Федерации предусмотрена также возможность проведения землеустройства по решению суда (ст. 4 Федерального закона Российской Федерации «О землеустройстве»).

Подготовительные работы как стадия землеустроительного процесса предполагает подготовку землеустроительного дела, которая заключается в сборе необходимых материалов, проведении обследований и изучения землеустроительного объекта.

Составление проекта землеустройства является основной стадией. На этом этапе осуществляется эскизное и техническое проектирование, анализируются различные варианты, и выбирается более всего отвечающий правовым и экономическим интересам заявителя.

Стадия утверждения проекта завершается принятием государственным органом соответствующего решения, которое является правовым основанием для выполнения последующих стадий землеустроительного процесса.

Утвержденный проект землеустройства переносится в натуру с закреплением границ на местности межевыми знаками при участии заинтересованных сторон.

На основании утвержденных и перенесенных в натуру проектов землеустройства землепользователям выдаются необходимые материалы и документы, содержание которых зависит от вида выполняемых землеустроительных действий.

Завершающей стадией землеустроительного процесса является авторский надзор за выполнением проекта, задача которого обеспечить неукоснительного его соблюдение.

Организация землеустройства осуществляется специально уполномоченным государственным органом по землеустройству.

В соответствии со ст. 147 КоЗ РБ землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной земельной политики и имеющие общегосударственное значение, осуществляются за счет государственного бюджета. П. 8 Положения о землеустройстве и порядке его проведения, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 декабря 1999 г. № 715 предусматривает, что

землеустройство осуществляется специально уполномоченным государственным органом за счет республиканского и местного бюджетов, а также иных поступлений. В соответствии со ст. 60 ЗК РТ землеустройство осуществляется за счет поступивших платежей за землю. Землеустроительные работы могут проводиться также за счет самих землепользователей при установлении границ и предоставлении земельного участка, при оформлении планов (чертежей границ) земельных участков, а также при выполнении иных работ, связанных с землеустройством. Земельные кодексы Российской Федерации и Республики Казахстан не содержат положений, определяющих порядок оплаты проведения землеустроительных мероприятий.

В соответствии с п. 5 Положения о землеустройстве и порядке его проведения, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 27 декабря 1999 г. № 715 землеустройство осуществляется на основе научно обоснованной, гласно обсужденной и утвержденной в установленном порядке землеустроительной документации и проводится, согласно п. 7 этого Положения, по решению государственных органов, исполнительной власти, органов местного самоуправления или по ходатайству собственников земельных участков, землепользователей, в том числе арендаторов, а также по инициативе уполномоченного государственного органа.

Землеустройство осуществляется специально уполномоченным государственным органом за счет республиканского и местного бюджетов, а также иных поступлений (п. 8 указанного Положения).

Согласно п. 9 указанного Положения разработка землеустроительных проектов может проводиться по заявке собственников земельного участка или землепользователей за их счет специально уполномоченным государственным органом. В соответствии же с п. 3 ст. 118 ЗК КР такая разработка может проводиться помимо специально уполномоченного государственного органа также и юридическими лицами. Кстати, в остальных государствах - членах ЕврАзЭС землеустроительные работы могут выполняться и гражданами (индивидуальными предпринимателями). Землеустроительные проекты составляются при участии заинтересованных сторон и согласовываются с ними, в необходимых случаях утверждаются соответствующими местными органами власти в пределах предоставленных им полномочий (п. 11 указанного Положения).

Вопросам проведения землеустройства в Республике Казахстан посвящена ст. 150 ЗК РК, а также Правила выполнения землеустроительных работ в Республике Казахстан по составлению проектов межхозяйственного землеустройства по образованию и упорядочению существующих

землепользований, отвода и установлению границ земельных участков на местности, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами от 7 октября 2004 г. № 72-П-а.

Так, землеустройство проводится по решению исполнительных органов либо по ходатайству заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, а также по инициативе территориальных органов по управлению земельными ресурсами.

Землеустройство, проводимое по инициативе заинтересованных собственников земельных участков или землепользователей, осуществляется на основании их заявок, подаваемых в соответствующий территориальный орган по управлению земельными ресурсами. Согласно п. 3 ст. 163 ЗК РК, землеустройство по заявкам частных собственников земельных участков и землепользователей осуществляется за счет их средств. Землеустроительные работы, проводимые по решению Правительства Республики Казахстан и местных исполнительных органов, осуществляются в соответствии с ч. 2 п. 2 вышеназванных Правил за счет средств республиканского и местного бюджета.

Землеустроительные работы выполняются юридическими лицами и гражданами, получившими в установленном порядке лицензии на производство землеустроительных работ в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Исходя из положений ч. 2 п. 2 указанных Правил, с такими лицами заключается соответствующий договор.

Порядок и технология выполнения землеустроительных работ устанавливаются нормативными правовыми актами, утверждаемыми центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами, которые обязательны для всех исполнителей землеустроительных работ. В частности, вышеупомянутые Правила определяют общий порядок выполнения указанных в них видов землеустроительных работ.

Согласованная в установленном порядке землеустроительная документация, связанная с формированием границ земельных участков, установлением их на местности, изготовлением плана земельного участка, утверждается соответствующим территориальным органом по управлению земельными ресурсами. Изменения в землеустроительную документацию вносятся только с разрешения органа, утвердившего данную документацию.

Согласно ст. 9 Закона Республики Таджикистан «О землеустройстве» землеустройство проводится на основании:

решения органов государственной власти Республики Таджикистан о проведении землеустроительных работ;

заявления (ходатайства) граждан и юридических лиц, претендующих на предоставление им земельных участков;

договоров между гражданами и юридическими лицами (землепользователями, арендодателями), заключенных ими с разработчиками землеустроительной документации.

В соответствии с нормами ст. 10 указанного Закона участниками отношений, возникающих при землеустройстве, являются заказчик и разработчик землеустроительной документации, а также третьи лица, права и законные интересы которых могут быть затронуты при проведении землеустройства.

Заказчиками землеустроительной документации являются лица, перечисленные в ст. 9 указанного Закона, принявшие решение или возбудившие ходатайство о проведении землеустройства и обеспечивающие финансирование землеустроительных работ. Заказчик имеет право на осуществление контроля за ходом и качеством проведения землеустроительных работ и при необходимости проводить в установленном порядке их экспертизу.

Разработчиками землеустроительной документации признаются научно-исследовательские и проектно-изыскательские организации по землеустройству, другие организации и лица, получившие в установленном порядке лицензии на выполнение землеустроительных работ в соответствии с законодательством Республики Таджикистан. Отбор разработчиков землеустроительной документации при проведении землеустроительных работ за счет средств бюджетов всех уровней осуществляется, как правило, на конкурсной основе уполномоченным государственным органом по управлению земельными ресурсами в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан. Физические и юридические лица, заказчики землеустроительной документации за счет своих средств имеют право на выбор организации или частного лица для заключения с ними договора на производство землеустроительных работ, если иное не предусмотрено законами Республики Таджикистан.

12. Мониторинг земель.

Мониторинг земель является составной частью мониторинга окружающей среды и представляет собой систему наблюдения за состоянием земель для своевременного выявления изменений, их оценки, прогноза, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Объектами мониторинга земель являются все земли (ст. 141 КоЗ РБ, ст. 67 ЗК РФ, ст. 159 ЗК РК, ст. 117 ЗК КР, ст. 63 ЗК РТ).

Задачами мониторинга земель являются:

своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Ведение мониторинга земель осуществляется за счет бюджетных средств.

Общие положения по мониторингу земель содержат все земельные кодексы государств - членов ЕврАзЭС. Кроме того, порядок осуществления мониторинга земель определен на уровне постановлений правительства (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1991 г. № 508 «О Порядке ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель», постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2002 г. № 846 «Об утверждении положения об осуществлении государственного мониторинга земель», постановление Правительства Республики Казахстан от 19 сентября 2003 г. № 956 «Об утверждении Правил ведения мониторинга земель и пользования его данными в Республике Казахстан», постановление Правительства Кыргызской Республики от 1 марта 1999 г. № 115 «О мониторинге земель сельскохозяйственного назначения Кыргызской Республики»).

В законодательстве Российской Федерации, Республики Казахстан, Кыргызской Республики в зависимости от наблюдаемой территории выделяют республиканский (федеральный), региональный и локальный мониторинг:

республиканский – охватывает всю территорию государства;

региональный – охватывает территории, ограниченные физико-географическими, административными, экономическими и иными границами;

локальный – ведется на территориальных объектах ниже регионального уровня, вплоть до отдельных земельных участков.

Кроме того, п. 5 Правил ведения мониторинга земель и пользования его данными в Республике Казахстан в устанавливают, что мониторинг проводится с учетом особенностей целевого назначения земель и подразделяется на подсистемы, соответствующие категориям земель:

мониторинг земель сельскохозяйственного назначения;

мониторинг земель населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);

мониторинг земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;

мониторинг земель особо охраняемых природных территорий, земель оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

мониторинг земель лесного фонда;

мониторинг земель водного фонда;

мониторинг земель запаса.

Результаты мониторинга земель в государствах - членах ЕврАзЭС оформляются в виде отчетов, таблиц, карт и картограмм как на бумажных носителях, так и с использованием электронных систем сбора, обработки и хранения информации.

В Правилах ведения мониторинга земель и пользования его данными в Республике Казахстан также определены требования к документации по мониторингу земель, пользователи данных и порядок пользования данными мониторинга земель.

13. Государственный земельный кадастр

13.1. Содержание и ведение государственного земельного кадастра

Земельный кадастр представляет собой свод систематизированных и достоверных данных обо всех землях, как используемых, так и неиспользуемых. (ст. 141 КоЗ РБ, ст. 70 ЗК РФ, п. 12 ст. 12 ЗК РК, ст 101 ЗК КР, ст. 61 ЗК РТ) Как общегосударственная система учета и оценки земель государственный земельный базируется на следующих основных принципах:

единство системы земельного кадастра;

полнота сведений земельного кадастра;

достоверность сведений земельного кадастра;

непрерывность ведения земельного кадастра;

совместимость и сопоставимость земельно-кадастровой информации с данными других природоресурсных кадастров.

Нормы, определяющие порядок ведения земельного кадастра содержатся как в земельных кодексах, так и в иных нормативных правовых актах – постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 1991 г. № 508 «О Порядке ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель», Федеральный закон Российской Федерации от 2 января 2000 года «О государственном земельном кадастре», постановление Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г.

№ 958 «Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан», постановление Правительства Кыргызской Республики от 2 декабря 1999 г. №659 «Об утверждении Положения о порядке ведения земельного кадастра в Кыргызской Республике».

Сведения земельного кадастра предназначены для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли.

ЗК РФ содержит следующее определение земельного кадастра – это систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, о субъектах прав на земельные участки (ст. 70). Согласно ст. 152 ЗК РК государственный земельный кадастр представляет собой систему сведений о природном и хозяйственном положении земель, местоположении, целевом использовании, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков, о субъектах прав на земельные участки, иных необходимых сведений. Схожее определение содержится в Земельном кодексе Кыргызстана (ст. 101).

Наиболее общее определение содержится в КоЗ РБ – государственный земельный кадастр представляет собой совокупность сведений и документов о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель (ст. 142).

По-разному в законодательстве государств - членов ЕврАзЭС определяется состав государственного земельного кадастра. Так, в соответствии со ст. 143 КоЗ РБ государственный земельный кадастр состоит из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, регистра земельных участков, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержит данные о наименовании, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их центров.

Регистр земельных участков содержит данные об их местоположении, размерах, границах, целевом назначении, сервитутах и иных ограничениях в использовании земельных участков, а также сведения о правах на эти участки и сделках с ними.

Реестр цен на земельные участки содержит сведения о ценах на земельные участки и на объекты недвижимости, находящиеся на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками.

Регистр стоимости земельных участков содержит сведения о стоимости земельных участков, полученные при проведении их оценки.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь содержит данные о распределении земель по категориям, землевладельцам, землепользователям и видам земель, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земельного фонда республики в разрезе административно-территориальных единиц, другие необходимые сведения.

В Российской Федерации структура государственного земельного кадастра определяется через состав документов (ст. 13 ЗК РФ). Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные документы.

К основным документам государственного земельного кадастра относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы).

К вспомогательным документам государственного земельного кадастра относятся книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

К производным документам государственного земельного кадастра относятся документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

В Кыргызской Республике в соответствии с п. 10 Положения о порядке ведения земельного кадастра в Кыргызской Республике, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики от 2 декабря 1999 г. № 659, земельный кадастр состоит из базовых документов, в которых фиксируются первичные сведения о земельных участках и отражаются изменения, происходящие в хозяйственном и природном состоянии земель. К базовым документам относятся:

земельно-кадастровое дело земельного участка – дело о формировании нового и реорганизации существующего земельного участка, в котором находятся документы о земельном участке;

государственная земельно-кадастровая книга соответствующей административно-территориальной единицы – документ, в котором учитываются земельные участки, содержатся достоверные сведения о пространственном, природном и хозяйственном положении земель;

земельно-кадастровая карта.

В Республике Казахстан содержание государственного земельного кадастра определяется через выполняемые виды работ (ст. 153 ЗК РК):

формирование кадастрового дела земельного участка;

учет количества и качества земель;

учет собственников земельных участков и землепользователей, а также других субъектов земельных правоотношений;

учет земельных участков для целей государственной регистрации;

государственную кадастровую оценку земель и бонитировку почв;

накопление, обработку и ведение банка данных о земельных участках и их субъектах, а также другой земельно-кадастровой информации на бумажных носителях и в электронном виде;

создание и ведение автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра;

изготовление и ведение земельно-кадастровых карт, в том числе цифровых;

ведение земельно-кадастровой книги и единого государственного реестра земель;

изготовление правоудостоверяющих документов на земельный участок.

В соответствии с п. 3 Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 сентября 2003 г. № 958, единицей учета и хранения данных кадастра является земельный участок, выделенный в замкнутых границах, закрепляемый в установленном порядке за субъектами земельных правоотношений. В кадастре для каждого земельного участка фиксируются физические характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также кадастровая оценочная стоимость участка. В состав кадастра включается информация о собственниках земельных участков и землепользователях.

Накопление данных производится на уровне соответствующих районов (городов областного значения), где фиксируется и хранится информация о

кадастровом номере земельного участка, наименовании физических или юридических лиц – субъекта прав на земельный участок, актах исполнительных органов и иных предусмотренных законодательством документах, местонахождении и размере, оценочной стоимости земельного участка, праве землепользования, целевом назначении, делимости и неделимости, сервитутах на земельный участок, а также об ограничениях по его использованию, установленных исполнительными органами. Указанные данные систематизируются по формам собственности, категориям земель, позволяющим сопоставить их между собой по районам (городам областного значения), областям, столице, городам республиканского значения и Республики Казахстан в целом.

Данные земельного кадастра в государствах - членах ЕврАзЭС собираются и хранятся в текстовом, графическом и электронном виде. Ведение земельного кадастра осуществляется путем проведения аэрофотогеодезических, топографо-геодезических, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий по единой для всего государства методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

13.2. Кадастровая оценка земель

Кадастровая оценка земель — деятельность по определению кадастровой стоимости земельных участков и иных показателей, характеризующих качество земли, для целей государственного земельного кадастра.

Объектом (единицей) оценки является застроенный или незастроенный земельный участок, зарегистрированный в государственном земельном кадастре. В соответствии с п. 5 Инструкции по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 30 мая 2003 г. № 5 заказчиками кадастровой оценки являются местные исполнительные и распорядительные органы, юридические и физические лица. Кадастровая оценка осуществляется периодически по состоянию на 1 января текущего года (далее – дата оценки). Периодичность оценки устанавливается местными исполнительными и распорядительными органами, если иное не установлено законодательством. Кадастровая стоимость действительна с момента утверждения оценки до даты следующей оценки.

В соответствии с п. 10 Инструкции по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь кадастровая оценка осуществляется в следующем порядке:

- определение базовой стоимости земель населенного пункта;
- оценочное зонирование в целях разделения земель населенного пункта на оценочные зоны;
- определение базовой стоимости земель каждой оценочной зоны;
- определение кадастровой стоимости земельных участков с применением индексов, корректирующих стоимость отдельного земельного участка относительно базовой стоимости земель оценочной зоны;
- определение средней стоимости 1 кв.м земель каждой оценочной зоны;
- оформление документации и экспертиза кадастровой оценки;
- утверждение документации кадастровой оценки местным исполнительным и распорядительным органом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель. Кодекс Республики Казахстан не содержит положений о кадастровой оценке земель. В Кыргызской Республике действует постановление Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 г. № 47 «Об утверждении Порядка определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения». Порядок предназначен для определения стоимостной оценки (нормативной цены) земельного участка сельскохозяйственного назначения при: установлении стартовой цены при продаже земельных участков в частную собственность, заключении ипотечного договора и оформлении банковского кредита, взимании госпошлины при продаже земельных участков собственниками, возмещении потерь и убытков при изъятии земель для государственных и общественных нужд, установлении арендной платы.

Правовые основы оценки земли, в том числе и организации проведения государственной кадастровой оценки земли, в Республике Таджикистан определены в Законе Республики Таджикистан от 12 мая 2001 года «Об оценке земли». В соответствии со ст. 7 Закона проведение государственной кадастровой оценки земли является обязательным на всей территории Республики Таджикистан. Государственная кадастровая оценка земли проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Основой для государственной кадастровой оценки земли служат данные государственного земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Государственная кадастровая оценка земли в Республике Таджикистан предусматривает проведение массовой кадастровой оценки земли и индивидуальной

кадастровой оценки земельного участка (участков). Массовая кадастровая оценка земли проводится по всей территории республики. Индивидуальная кадастровая оценка земли предусматривает определение стоимости конкретного земельного участка.

14. Охрана земель

Охрана земель представляет собой систему правовых мер, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование, предотвращение необоснованных изъятий земель из сельскохозяйственного оборота, защиту их от вредных антропогенных и природных воздействий, а также на воспроизводство и повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда. Такое определение является общим для земельного законодательства государств - членов ЕврАзЭС (ст. 135 КоЗ РБ, 139 ЗК РК, ст. 95 ЗК КР, ст. 51 ЗК РТ).

Качество земель может ухудшаться по двум причинам: из-за нерациональной деятельности человека в процессе их хозяйственного использования и в результате воздействия природных факторов. Соответственно охрана земель предполагает решение следующих основных задач:

- предотвращение деградации и нарушения земель и других неблагоприятных последствий хозяйственной деятельности;

- предотвращение вывода из оборота продуктивных земель в связи с изъятием их для несельскохозяйственных нужд и ухудшением качественного состояния;

- устранение причин, порождающих ухудшение качественного состояния земель;

- компенсация сокращения площади и ухудшения качества продуктивных земель путем воспроизводства земельных ресурсов;

- рациональное использование земель;

- создание механизма учета и проверки экологического состояния земель.

Содержание охраны земель составляют мероприятия и действия, выполнение которых направлено на достижение этих целей. Исходя из анализа положений земельных кодексов государств - членов ЕврАзЭС (ст. 136 КоЗ РБ, 13 ЗК РФ, ст. 140 ЗК РК, ст. 96 КР, ст. 52 ЗК РТ) к ним относятся:

- рациональная организация территории;

- восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли;

защита земельных участков от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;

защита от заражения сельскохозяйственных угодий и других земель карантинными вредителями, болезнями растений, от зарастания сельскохозяйственных земель сорными растениями, кустарником и мелкоколесьем, других процессов ухудшения состояния земель;

консервация деградированных сельскохозяйственных земель, если иными способами невозможно восстановить плодородие почв;

рекультивация нарушенных земель, повышение их плодородия;

снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

В связи с переходом к рыночным земельным отношениям все большее значение приобретают меры экономического стимулирования рационального использования и охраны земель. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков и землепользователей в рациональном использовании и охране земель может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах. Такие меры определены в ст. 138 КоЗ РБ, ст. 54 ЗК РТ.

Экономическое стимулирование охраны земель направлено на повышение заинтересованности землепользователей, землевладельцев, собственников земельных участков, в том числе арендаторов, в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий производственной деятельности и включает:

выделение средств из республиканского или местного бюджета для восстановления земель, нарушенных не по их вине;

освобождение от платы за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения или улучшения их состояния в период, предусмотренный проектом производства работ;

предоставление льготных кредитов;

частичную компенсацию снижения дохода с земельных участков в результате временной консервации нарушенных не по их вине земель из средств бюджета;

поощрение за улучшение качества земель, повышение плодородия почв и продуктивности земель лесного фонда, производство экологически чистой продукции.

Порядок осуществления мер, связанных с экономическим стимулированием охраны земель, устанавливается законодательством.

15. Государственный контроль за использованием и охраной земель

Задачи государственного контроля за использованием и охраной земель состоят в обеспечении соблюдения всеми землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков, в том числе арендаторами, государственными органами и общественными организациями требований земельного законодательства. Государственный контроль за использованием и охраной земель является всеобщим (охватывает все категории земель и распространяется на всех землепользователей) и постоянным (его осуществление не ограничено временным промежутком).

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в Республике Беларусь – специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству (Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь) и местными исполнительными и распорядительными органами (ст. 140 КоЗ РБ); в Российской Федерации – Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами совместно с Министерством природных ресурсов Российской Федерации, Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (в пределах их компетенции) и во взаимодействии с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, их территориальными органами, с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями, общественными объединениями, а также гражданами (п. 2 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833); в Республике Казахстан – центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами в области охраны окружающей среды, а также архитектуры, градостроительства и строительства, в сфере сельского хозяйства, государственными органами санитарно-эпидемиологической службы в пределах своей компетенции (ст. 145 ЗК РК); в Республике Таджикистан – Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству при Правительстве Республики Таджикистан и его органами на местах и Министерством охраны природы Республики Таджикистан (ст. 55 ЗК РТ).

Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в государствах - членах ЕврАзЭС определен в земельных

кодексах и Положении о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182, в Положении о государственном земельном контроле, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833, в Правилах осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, утвержденных постановлением Правительства Республики Казахстан от 29 сентября 2003 г. № 990, в Положении о государственном контроле за использованием и охраной земель в Республике Таджикистан, утвержденном постановлением Правительства Республики Таджикистан от 15 июля 1997 г. № 294.

16. Полномочия должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель

Полномочия должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель определены в соответствующих постановлениях Правительств государств-членов ЕврАзЭС, за исключением Республики Казахстан, где права и обязанности определены прямо в Земельном кодексе (ст. 148). Среди полномочий должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, можно выделить следующие:

при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности и пользовании, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами, – с учетом установленного режима их посещения (пп. 6.8 п.6 Положения о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182; пп. а) п. 14 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833; пп. 5) п. 1 ст. 148 ЗК РК);

приостанавливать промышленное, гражданское и другое строительство, разработку месторождений полезных ископаемых, эксплуатацию объектов, проведение агротехнических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства, установленного режима использования земель особо охраняемых территорий и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и

другим процессам, снижающим плодородие почв, включая сопредельную территорию, а также если эти работы ведутся по проектам, не прошедшим экспертизу либо получившим отрицательное заключение (пп. 6.2 п. 6 Положения о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182; пп. б) п. 15 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833; пп. 7) п. 1 ст. 148 ЗК РК);

давать собственникам земельных участков и землепользователям обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земель, устранению нарушений земельного законодательства (пп. 6.1 п. 6 Положения о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182; пп. б) п. 14 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833; пп. 6) п. 1 ст. 148 ЗК РК);

выносить постановления об административном взыскании за нарушение земельного законодательства (пп. 6.9 п. 6 Положения о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182; пп. а) п. 15 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833; пп. 3) п. 1 ст. 148 ЗК РК, абз. 7 пп. 2.3 п. 2 Положения об инспекторах по контролю за использованием и охране земель, утвержденное приказом Госземкартографии от 1 сентября 1998 г. № 72);

запрашивать у соответствующих государственных органов, организаций, необходимые материалы и получать сведения по вопросам использования и охраны земель (право на получении информации, необходимой для осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель) (пп. 6.5 п. 6 Положения о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182; пп. д) п. 14 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833; пп. 8) п. 1 ст. 148 ЗК РК; абз. 9 пп. 2.3 п. 2 Положения об инспекторах по контролю за использованием и охране земель, утвержденное приказом Госземкартографии от 1 сентября 1998 г. № 72);

составлять протоколы о нарушениях земельного законодательства (пп. г) п. 14 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833; пп. 2) п. 1 ст. 148 ЗК РК);

направлять в государственные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления материалы о принудительном прекращении права на земельные участки ввиду их ненадлежащего использования в случаях, предусмотренных земельным законодательством (пп. 6.4 и 6.4-1 п. 6 Положения о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182; пп. г) п. 15 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833).

Кроме того, Положением о государственном контроле за использованием и охраной земель, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 1993 г. № 182 предусмотрены следующие полномочия:

осуществлять согласование проектов гидротехнических сооружений, мелиорации земель, планировки и застройки населенных пунктов, а также других проектов, в которых предусматривается исключение земель из сельскохозяйственного оборота;

принимать участие в приемке в эксплуатацию мелиорированных и рекультивированных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных гидротехнических сооружений и других объектов, строящихся в целях повышения плодородия и охраны земель;

привлекать в установленном порядке соответствующих специалистов для участия в экспертизе проектов внутрихозяйственного землеустройства, а также в проверке осуществления мероприятий по охране земель и использования отведенных земельных участков в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены.

В Российской Федерации для государственных инспекторов по использованию и охране земель при исполнении возложенных на них обязанностей также предусмотрено право обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению инспекторами законной деятельности, а также в установлении личности граждан, виновных в нарушении земельного законодательства (пп. е) п. 14 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833).

Обращаем внимание, что согласно п. 15 Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 833, наиболее полным объемом прав обладают Главный государственный инспектор Российской Федерации по использованию и охране земель и его заместители, главные государственные инспекторы субъектов Российской Федерации, городов, районов и их заместители. В Республике Беларусь также определяются права для Главного государственного инспектора по использованию и охране земель Республики Беларусь и его заместителей, главного государственного инспектора по использованию и охране земель области и его заместителя, главного государственного инспектора по использованию и охране земель г. Минска и его заместителя, главного государственного инспектора по использованию и охране земель района.

17. Разрешение земельных споров.

Земельный спор представляет собой неразрешенный конфликт, возникающий между субъектами права на землю, а также между ними и государственными органами по вопросам собственности на землю, землевладения и землепользования. Разрешение земельных споров предполагает осуществление обязательных действий спорящих сторон, в результате которых устраняются причины их разногласий. Процессуальный механизм действий, направленных на разрешение споров различен.

В соответствии со ст. 148 КоЗ РБ земельные споры по общему правилу разрешаются исполнительным и распорядительными органами или судом в порядке, установлено законодательством. Таким образом, землепользователям предоставлено право выбора органа, который будет рассматривать спор. В законодательстве Республики Беларусь определены случаи, когда спор может разрешаться только судом:

споры, связанные с правом собственности на землю (ст. 148 КоЗ РБ);

споры между наследниками, а также между наследниками и другими гражданами Республики Беларусь по поводу преимущественного права на дальнейшее ведение крестьянского (фермерского) хозяйства разрешаются судом с учетом вклада каждого из них в развитие хозяйства, а также их реальных возможностей ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (трудоспособности, профессиональной подготовки, других обстоятельств) (ст. 82 КоЗ РБ);

споры, связанные с возмещением убытков и определением их размеров (ст. 133 КоЗ РБ).

Согласно ст. 154 КоЗ РБ для рассмотрения спора по вопросу землепользования или землевладения местными исполнительными и распорядительными органами одной из сторон подается заявление в соответствующий исполнительный и распорядительный орган. Споры по вопросу землепользования или землевладения рассматриваются при участии заинтересованных сторон, которые должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения спора не позднее чем за три дня до рассмотрения спора. Необходимые для разрешения спора по вопросу землевладения или землепользования материалы подготавливаются государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Для подготовки материалов по разрешению споров по вопросу землевладения или землепользования местные исполнительные и распорядительные органы могут в необходимых случаях образовывать комиссии.

Орган, рассматривающий спор по вопросу землевладения или землепользования, принимает решение, в котором предусматриваются порядок исполнения решения и меры по восстановлению нарушенного права землевладельца или землепользователя.

Стороны, участвующие в земельном споре, имеют право знакомиться с материалами по разрешению земельного спора, делать из них выписки; участвовать в рассмотрении земельного спора; представлять документы и другие доказательства; заявлять ходатайства; давать устные и письменные объяснения; возражать против ходатайств и доводов другой стороны; получить копию решения по земельному спору и при необходимости обжаловать его в соответствии с законодательством Республики Беларусь в вышестоящий орган.

Решение по земельному спору исполняется государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству или другим органом, указанным в решении.

В соответствии со ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке. До принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд.

В Республике Казахстан земельные споры разрешаются в судебном порядке (ст. 167 ЗК РК).

В Кыргызской Республике споры, вытекающие из земельных правоотношений, разрешаются уполномоченным государственным органом, предоставившим земельный участок. В случае несогласия с решением уполномоченного государственного органа земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Разрешение земельных споров, связанных с предоставлением, изъятием и прекращением права на земельный участок, решается только судом (ст. 119 ЗК КР).

Земельные споры, возникающие из земельных отношений, в Республике Таджикистан рассматриваются Государственным комитетом при Правительстве Республики Таджикистан по землеустройству и его органами на местах в соответствии с требованиями Земельного кодекса. В случае не исполнения постановления Комитета и его органов на местах он вправе представить материалы на рассмотрение следственных органов. Физические или юридические лица, несогласные с постановлением Комитета, могут оспаривать его в суде (ст. 47 ЗК РТ).

В случаях возникновения споров о размере возмещения убытков и потери сельскохозяйственного производства они разрешаются в судебном порядке (ст. 43 ЗК РТ).

18. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Неисполнение или ненадлежащее исполнение правовых предписаний земельного законодательства отрицательно сказываются на использовании и охране земель. Важнейшим элементом правового обеспечения рационального использования и охраны земель защиты прав и законных интересов собственников земель, землепользователей и землевладельцев является применение правовых средств воздействия, направленных на устранение нарушения земельного законодательства и прекращение его дальнейшего развития, восстановление нарушенного права и привлечение виновных к ответственности.

Законодательством государств - членов ЕврАзЭС закреплены четыре основные формы ответственности: дисциплинарная, административная, уголовная и гражданско-правовая (ст. 158 КоЗ РБ, ст.ст. 74 и 75 ЗК РФ, ст. 1210 ЗК КР). Каждая из этих правовых форм ответственности применяется за совершение соответствующего правонарушения: дисциплинарного проступка, административного правонарушения, уголовного преступления, гражданско-правового нарушения. Понятие, виды, составы, содержание, меры ответственности предусмотрены соответствующими отраслями законодательства – трудовым, административным, уголовным, гражданским.

Административные правонарушения закреплены в Кодексах об административных правонарушениях (в Кыргызской Республике – Кодекс об административной ответственности) (далее – соответственно КоАП и КоАО). Обращаем также внимание, что в Республике Беларусь Кодекс об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 г. не введен в

действие и действует Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 6 декабря 1984 г.

Рассматривая законодательство государств - членов ЕврАзЭС в части установления мер ответственности за нарушения норм земельного законодательства, можно выделить ряд общих составов нарушений, характерных для всех государств - членов ЕврАзЭС:

самовольное занятие земельного участка (ст. 167-14 КоАП Республики Беларусь, ст. 7.1 и 7.8 КоАП Российской Федерации, ст. 119 КоАП Республики Казахстан, 105 КоАО Кыргызской Республики, ст. 52(2) КоАП Республики Таджикистан);

неиспользование земель (ст. 52 КоАП Республики Беларусь, ст. 8.8 КоАП Российской Федерации, ст. 251 КоАП Республики Казахстан, ст.ст. 106 и 110 КоАО Кыргызской Республики, ст. 52(4) КоАП Республики Таджикистан);

использование земель не по целевому назначению (ст. 52 КоАП Республики Беларусь, ст. 8.8 КоАП Российской Федерации, ст. 253 КоАП Республики Казахстан, ст. 183 КоАО Кыргызской Республики, ст. 52(5) КоАП Республики Таджикистан);

порча земель (ст. 53 КоАП Республики Беларусь, 8.6 КоАП Российской Федерации, ст. 250 КоАП Республики Казахстан, ст. 184 КоАО Кыргызской Республики, ст. 53 КоАП Республики Таджикистан);

уничтожение межевых знаков (ст. 56 КоАП Республики Беларусь, ст. 7.2 КоАП Российской Федерации, ст. 121 КоАП Республики Казахстан, ст. 114 КоАО Кыргызской Республики, ст. 56 КоАП Республики Таджикистан);

несвоевременный возврат временно занимаемых земель или невыполнение обязанностей по приведению их в состояние, пригодное для использования по назначению (ст. 54 КоАП Республики Беларусь, ст. 8.7 КоАП Российской Федерации, ст. 256 КоАП Республики Казахстан, ст. 112 КоАО Кыргызской Республики, ст. 54 КоАП Республики Таджикистан);

искажение сведений государственной регистрации, учета и оценки земель (ст. 56-2 КоАП Республики Беларусь, ст. 258 КоАП Республики Казахстан, ст.ст. 108, 109 КоАО Кыргызской Республики, ст. 53(5) КоАП Республики Таджикистан).

Кроме того, установлена ответственность за:

нарушение права государственной собственности на землю (ст.47 КоАП Республики Беларусь, ст. 118 КоАП Республики Казахстан, ст. 47-1 КоАП Республики Таджикистан);

непринятие пользователями мер по борьбе с сорняками (ст. 100 КоАП Республики Беларусь, ст. 104 КоАО Кыргызской Республики, ст. 106 КоАП Республики Таджикистан);

отступление от проектов землеустройства (ст. 55 КоАП Республики Беларусь, ст. 113 КоАО Кыргызской Республики);

нарушение сроков рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков (ст. 19.9 КоАП Российской Федерации, ст. 256 КоАП Республики Казахстан, ст.ст. 67 и 115 КоАО Кыргызской Республики, ст. 52(1) КоАП Республики Таджикистан).

К административной ответственности могут быть привлечены граждане, должностные лица соответствующих органов и юридические лица. В Кыргызской Республике и действующим кодексом Республики Беларусь не предусмотрена возможность привлечение к ответственности юридических лиц. В Российской Федерации за уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порчу земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления и нарушение режима использования земельных участков и лесов в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов предусмотрена ответственность лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (ст. 8.6. КоАП Российской Федерации). Административная ответственность применяется в форме штрафа, а в Российской Федерации за ряд правонарушений – в виде административного приостановления деятельности (ст.ст. 8.6. и 8.12 КоАП Российской Федерации).

В законодательстве всех государств - членов ЕврАзЭС предусмотрена уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.

В Республике Беларусь (ст. 386 Уголовного кодекса Республики Беларусь) и Республике Таджикистан (ст. 338 Уголовного кодекса Республики Таджикистан) предусмотрена уголовная ответственность за самовольное занятие земельного участка, совершенное в течение года после наложения административного взыскания за такое же нарушение. В Республике Беларусь – также за порчу земель в случае уничтожения плодородного слоя почвы, либо невыполнения правил рекультивации земель, либо загрязнение их химическими или радиоактивными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами, либо иного незаконного повреждения земель, совершенные в течение года после наложения административного взыскания за такие нарушения; порчи земель, совершенной в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации либо если она повлекла умышленное или по неосторожности причинение ущерба в особо крупном размере (ст. 269 Уголовного кодекса Республики Беларусь).

В Российской Федерации, Республике Казахстан, Кыргызской Республике и Таджикской Республике предусмотрена уголовная ответственность за отравление, загрязнение или иная порчу земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; совершение таких действий в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации; совершение этих действий, если они повлекли по неосторожности смерть человека (ст. 254 Уголовного Кодекса Российской Федерации, ст. 285 Уголовного Кодекса Республики Казахстан, ст. 273 Уголовного Кодекса Кыргызской Республики, 228 Уголовного Кодекса Республики Таджикистан).

Кроме того, в Российской Федерации, Кыргызской Республике и Республике Таджикистан уголовному преследованию подлежит регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра, умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения (ст. 170 Уголовного Кодекса Российской Федерации, ст. 179 Уголовного Кодекса Кыргызской Республики, ст. 261 Уголовного Кодекса Республики Таджикистан).

Привлечение виновных к дисциплинарной ответственности предусмотрено ЗК РФ (ст. 75). Данная статья предусматривает применение мер дисциплинарной ответственности за совершение земельных правонарушений. Из текста статьи вытекает, что речь идет о двух видах земельных правонарушений: проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, и загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами. Согласно трудовому законодательству к дисциплинарной ответственности могут привлекаться должностные лица или работники организации, совершившие дисциплинарный проступок. Дисциплинарный проступок – это противоправное, виновное неисполнение или ненадлежащее исполнение работником своих трудовых обязанностей, должностным лицом – должностных обязанностей. Противоправными признаются такие действия (бездействие), которые не соответствуют требованиям законодательства, противоречат ему.

Субъектами дисциплинарной ответственности являются должностные лица и работники конкретной организации, т.е. граждане, состоящие в трудовых правоотношениях с этой организацией и нарушившие – в соответствии со ст. 75 ЗК РФ ненадлежаще выполнившие свои обязанности, обусловленные занимаемой должностью или заключенным трудовым договором (контрактом).

Земельным законодательством государств - членов ЕврАзЭС предусмотрена также обязанность юридических лиц и граждан возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений (ст. 160 КоЗ РБ, ст. 74 ЗК РФ). Регулирование вопросов возмещения вреда, причиненного собственнику земли, землевладельцу, землепользователю или арендатору земельного участка в результате нарушения земельного законодательства, осуществляется нормами гражданских кодексов (гл. 58 ГК РБ, гл. 59 ГК РФ, гл. 46 ГК РК, гл. 51 ГК КР, гл. 55 ГК РТ).

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещения убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Возмещение убытков как мера гражданско-правовой ответственности наступает при наличии следующих условий: противоправность поведения лица, наличие вреда, вина правонарушителя, причинная связь между противоправным поведением (действия, бездействие) и наступившими негативными последствиями. Гражданско-правовая ответственность наступает по факту нарушения земельного законодательства и независимо от привлечения виновных к другим видам ответственности.