

Земли, прежде всего, являются основным стратегическим ресурсом каждого государства, находящегося на любом этапе своего развития. Исходя из этого, вытекает необходимость в государственном регулировании оборота земель, поскольку, только благодаря постоянному контролю со стороны государства возможно обеспечить грамотное распределение земель среди участников гражданских правоотношений.

Для нашей страны данный вопрос имеет особую значимость, поскольку в Советской Беларуси земля была изъята из гражданского оборота и объявлена исключительной собственностью государства. Земельные участки не могли быть предметом частного оборота. Владение землей осуществлялось только на праве пользования, в результате чего земельные отношения утратили товарно-денежный характер, и вплоть до 1991 года, когда в Беларуси был принят первый Кодекс о земле и проведена земельная реформа, фактически сводились к административным процедурам предоставления и изъятия участков. Сейчас в Республике Беларусь существуют различные формы собственности на землю, существуют не только институт землепользования, но и институт землевладения, сформирован рынок земли.

Оборот земель в Республике Беларусь имеет под собой существенную нормативную базу. Её составляют: Конституция Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о земле, Кодекс Республики Беларусь о недрах, Кодекс Республики Беларусь о лесах Гражданский кодекс Республики Беларусь, Указ Президента Республики Беларусь «Об изъятии и предоставлении земельных участков», и другие.

1. ПОНЯТИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ, ОБЩЕЕ ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ ИЗЪЯТЫХ И ЧАСТИЧНО ИЗЪЯТЫХ ИЗ ОБОРОТА. СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.1 Понятие оборота земель, общее понятие земель изъятых и частично изъятых из оборота

Исходя из норм гражданского кодекса, рассматривая землю как объект гражданских правоотношений, оборот земель — это перераспределение экономическими методами земли между собственниками на основе спроса и предложения. Оборот обеспечивает передачу прав на земельный участок от одного лица к другому.

Оборот земель имеет свои особенности, связанные с государственным регулированием землепользования.

Выделяются три категории земель по отношению к их возможности вовлекаться в сделки:

- ▣ земельные участки, оборот которых разрешен;
- ▣ земли, изъятые из оборота;
- ▣ земли, частично изъятые из оборота.

Земли, изъятые из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок (дарение, мена, наследование и т.п.), предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных республиканскими законами. Но для них разрешены сделки с иными вещными правами.

К землям, изъятым из оборота относятся:

- ▣ земли сельскохозяйственного назначения;
- ▣ земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ▣ земли лесного фонда;
- ▣ земли водного фонда;
- ▣ земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- ▣ земли общего пользования.

Так же не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки:

- на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;
- на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, с которых отселено население);
- на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых. Перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, утверждается Советом Министров Республики Беларусь;
- которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность.

Земли, частично изъятые из оборота — земли, приобретение которых в собственность граждан и юридических лиц возможно только на основании особого разрешения местных властей или в особом порядке:

- ▣ на территории заказников и памятников природы, объявленных без изъятия земельных участков у землепользователей;
- ▣ на природных территориях, подлежащих специальной охране;
- ▣ на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
- ▣ в охранных зонах объектов военного назначения;
- ▣ в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры;
- ▣ в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;
- ▣ в придорожных полосах (контролируемых зонах) автомобильных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;
- ▣ в границах ботанических и дендрологических садов, их охранных зон;
- ▣ в охранных зонах вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений;
- ▣ в охранных зонах геодезических пунктов;
- ▣ в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;
- ▣ на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

1.2 Собственность на землю, земельные участки

Собственность на землю, земельные участки может быть государственной и частной. Земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в собственности иностранных государств, международных организаций, находятся в собственности государства.

Земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

Земельные участки могут находиться в частной собственности граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, собственности иностранных государств, международных организаций.

Земельные участки могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодательными актами.

В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право частной собственности на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с частью шестой настоящей статьи.

Земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь для:

- ▣ строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- ▣ обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее – квартира в блокированном жилом доме);
- ▣ ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета;
- ▣ коллективного садоводства;
- ▣ дачного строительства.

- Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона либо без проведения аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, когда это допускается в соответствии с законодательными актами, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.
- Для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь иностранное государство, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

2. ПОНЯТИЕ, ВИДЫ И УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ В РУСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

2.1. Сделки с оборотоспособными земельными участками

В Республике Беларусь в отношении земельных участков разрешаются: купля-продажа, дарение, залог, обмен, аренда, наследование. Земельные участки, кроме того, могут быть объектами рентных отношений.

- К сделкам с землей применимы нормы гражданского законодательства относительно понятия, формы, видов и общих условий действительности сделок. Вместе с тем сделки с землей имеют и ряд особенностей, обусловленных спецификой, как самого природного объекта — земельного участка, так и наличием особых требований к сделкам с недвижимостью. Особое значение земли как объекта недвижимости обусловило наличие в законодательстве специальных правил заключения и оформления сделок с земельными участками. Они состоят в следующем.
- Сделки с землей должны быть заключены в письменной форме, нотариально удостоверены и зарегистрированы специально уполномоченным органом по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.
- Сделки купли-продажи, мены земельных участков совершаются в письменной форме путем составления договора купли-продажи, мены земельного участка или договора купли-продажи недвижимого имущества. Договор подлежит нотариальному

Договоры об отчуждении земельных участков, принадлежащих гражданам на праве частной собственности, подлежат нотариальному удостоверению также по месту нахождения земельного участка.

Государственная регистрация таких сделок является публичной. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставить любому лицу информацию о регистрации прав на конкретный объект недвижимости и сделок с ним. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы в суде. [4, с.358]

Сторона, приобретающая земельный участок или права по его использованию, не может изменить целей его использования, определенных основным целевым назначением в соответствии с земельным законодательством. В процессе сделки также нельзя изменять целевое назначение земельного участка — предмета сделки. Об этом делается специальная запись в договоре. Так, например, при составлении договора купли-продажи земельного участка указывается, что продавцу разъяснено содержание ст. 10 Кодекса о земле. Стороны в договоре не вправе по своему усмотрению изменить как целевое назначение земельного участка, так и условия его дальнейшего использования.

Предметом договора выступает земельный участок. В отдельных случаях таким предметом может выступать часть земельного участка. Причем, при совершении сделки с частью делимого земельного участка, эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок. Как и в отношении другой недвижимости, договор по поводу земли должен содержать данные, позволяющие определенно установить его предмет, т.е. земельный участок, подлежащий передаче покупателю, арендатору или другому участнику сделки.

Если состав, количество, стоимость имущества, которое может приобретать физическое лицо, не ограничивается, то объектом сделок с землей может быть земельный участок только определенных, установленных заранее размеров. Так, гражданин может быть собственником неограниченного числа жилых помещений (домов, квартир), может сдавать их по договору найма, использовать для личного проживания членов своей семьи. Что же касается земельных участков, на которых расположена недвижимость в жилищной сфере, то их размеры не могут превышать установленных законодательством норм. Более того, в собственности гражданина может быть только участок определенных размеров и для целей, названных законодательством.

Для договоров с земельными участками особое значение имеет объем прав на земельный участок, переходящих от одного субъекта к другому. Здесь следует знать следующее правило: к новому субъекту прав на землю переходит такая совокупность правомочий, которыми обладал прежний пользователь земли, со всеми ограничениями и обременениями, имеющимися на данный участок.

Согласно правилам, установленным ст. 51 Кодекса о земле, жилые дома, дачи и садовые домики могут отчуждаться гражданами-собственниками земли только вместе с земельными участками, если они находятся в частной собственности, кроме случаев продажи строений на снос.

Если земельный участок принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, необходимо соблюдать требования ст. 253 Гражданского кодекса (далее ГК) при отчуждении одним из совладельцев доли в земельном участке.

При совершении сделок с землей важно учитывать, наряду с другими, природоохранные требования, предъявляемые к использованию земли как объекта окружающей среды. Поэтому при осуществлении сделок с землей и в результате таких сделок не должны нарушаться экологические требования и предписания. В этой связи имеются запреты на отчуждение из государственной собственности в частную собственность земельных участков природоохранного назначения и некоторых иных. Так, ст. 5 Закона Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» установлено, что особо охраняемые природные территории находятся только в собственности государства и не подлежат разгосударствлению и приватизации, если иное не предусмотрено Конституцией Республики Беларусь.

Юридические лица частной формы собственности и физические лица не имеют права создавать или иным образом приобретать право собственности на особо охраняемые природные территории.

Владение и пользование особо охраняемыми природными территориями осуществляется уполномоченными государственными органами, юридическими лицами государственной формы собственности в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Договор купли-продажи земли представляет собой одну из правовых форм, опосредующих товарное обращение. При осуществлении таких договоров земля выступает, с одной стороны, имуществом, с другой стороны, природным объектом определенного целевого назначения. Общие положения о купле-продаже земли содержатся в § 1 гл. 30 ГК Республики Беларусь. На эти сделки с земельными участками распространяются также нормы § 7 гл. 30, регулирующие куплю-продажу недвижимости. В силу ст. 520 ГК, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок. При этом следует учитывать, что ч. 3 ст. 129 ГК сделана специальная оговорка в части распоряжения природными ресурсами. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или

Договор купли-продажи земли подчиняется общим правилам осуществления подобного рода сделок с недвижимым имуществом, находящимся в собственности граждан. Существенными условиями такого договора являются условия о предмете продажи и цене продаваемого имущества. Так, в договоре продажи земельных участков в силу требований гражданского законодательства должны быть указаны данные, позволяющие точно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору покупателю. Применительно к земельному участку определение предмета договора должно включать в себя размер земельного участка, его местонахождение, состав угодий, кадастровую оценку. Такие данные отражаются в регистрационных документах и в плане земельного участка. Если план участка отсутствует, он может быть изготовлен за счет средств продавца или покупателя по договоренности между ними. При отсутствии в договоре данных, позволяющих с бесспорностью идентифицировать земельный участок, условие о земельном участке, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами. Договор в этом случае считается незаключенным.

Договор купли-продажи земельного участка обязательно должен содержать согласованное сторонами в письменной форме условие о его цене. В противном случае договор также считается незаключенным. Цена земельных участков по сделкам между собственниками земельных участков устанавливается участниками сделки, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь (ст. 62 Кодекса о земле). Закон запрещает отчуждение земли, сдачу ее в залог и аренду до полного внесения государству платы за землю. Продавец также обязан внести государству и платежи за землю (земельный налог) за все время пользования ею.

Покупатель по договору продажи земельного участка обязан оплатить покупку непосредственно до или после передачи земельного участка, если иное не предусмотрено ГК, иными актами законодательства или договором купли-продажи либо не вытекает из существа обязательства (ч.1 ст. 456 ГК). Если договором не предусмотрена рассрочка оплаты, покупатель обязан внести деньги полностью. При несвоевременной оплате переданного земельного участка продавец может потребовать оплаты данного товара и уплаты процентов в соответствии с нормами гражданского законодательства (ст. 366 ГК). При купле-продаже земли правило о том, что в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, не применяется.

Например, приобретается в собственность земельный участок для ведения подсобного хозяйства. В юридической литературе такую сделку именуют прямой. Но сделка с землей может только сопровождать продажу иной недвижимости: жилого дома, садового дома, дачи. Такая сделка будет косвенной, опосредованной. В такой сделке объектом купли-продажи земельный участок будет наряду с другим недвижимым имуществом. Главным же объектом сделки будут иные имущественные комплексы, расположенные на земельном участке. Обычно цена здания или сооружения, иного недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, составной частью включает и цену передаваемой с этим имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. Однако законодательством или договором могут быть предусмотрены и иные правила определения цены недвижимости при ее купле-продаже.

Важное значение в договоре купли-продажи земельного участка имеет объем переходящих к покупателю прав на земельный участок. Если предметом договора служит земля, она может переходить к покупателю на праве собственности. Однако для этого покупатель должен иметь право на получение земли в частную собственность.

При продаже расположенного на земельном участке объекта покупатель становится собственником земли только в случае, когда такими правами обладал продавец, а сам покупатель может стать собственником земли в силу содержащихся в Кодексе о земле требований к предоставлению земельного участка в собственность граждан.

Если же участок, который занят недвижимостью, принадлежит продавцу на ином праве, то к покупателю переходит только объем правомочий на землю, которыми обладал продавец иной, не земельной недвижимостью. При продаже такой недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем ее собственнику, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Срок передачи земельного участка продавцом покупателю определяется договором. Если стороны в договоре его не предусмотрели, обязательства по передаче участка должны быть исполнены в разумный срок.

Сделки по купле-продаже земли заключаются без указания какого-либо срока. Исходя из содержания договора купли-продажи, следует признать, что основной обязанностью продавца является передача земельного участка в надлежащем состоянии, пригодного для использования по целевому назначению, со всеми документами, свободным от прав и притязаний третьих лиц. Одним из видов договоров по купле-продаже земли является договор о продаже земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка должен содержать сведения, характеризующие:

а) стороны сделки (данные о продавце и покупателе земельного участка);

б) предмет сделки (местоположение, размер и иные сведения о земельном участке или его части, сведения о недвижимости, размещенной на этом участке; наличие зданий, сооружений, их точный перечень, по возможности - полное описание);

в) указание на правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности продавца земли;

г) отсутствие или наличие обременения, лежащих на земельном участке и прочно связанном с ним иным недвижимым имуществом (заклад, аренда, особый режим использования, сервитутные права);

д) цену сделки, причем отдельно указывается цена, за которую продается (покупается) сам участок, и отдельно - стоимость строений, размещаемых на земельном участке;

е) отсутствие иных договоров по отчуждению данного земельного участка (он никому не продан, не поменян, отсутствует спор по поводу данной земли, скажем, между наследниками);

ж) другие необходимые условия.

Для удостоверения данной сделки необходимы следующие документы:

- ▣ государственный акт на земельный участок;
- ▣ план границ земельного участка;
- ▣ справка землеустроительной службы исполкома по месту расположения земельного участка об отсутствии за логов, арестов и запрещений отчуждения земельного участка, о нормативной цене земельного участка, о наличии или отсутствии обременении
- ▣ справка налогового органа по месту расположения земельного участка об отсутствии задолженностей по налогам за отчуждаемым земельным участком;
- ▣ справка об отсутствии объекта недвижимости на отчуждаемом земельном участке;
- ▣ заявление о согласии супруга на отчуждение земельного участка, если он был приобретен в браке.

Договор купли-продажи земельного участка подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, а переход права собственности на земельный участок — государственной регистрации. Порядок такой регистрации при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков установлен Инструкцией о порядке государственной регистрации перехода права частной собственности на земельные участки при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков.

Государственная регистрация недвижимого имущества — юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Под государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок при купле-продаже земельного участка и сделок купли-продажи земельных участков понимается:

- государственная регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю - внесение в установленном порядке записей в земельно-кадастровую книгу, изъятие у продавца документа, удостоверяющего право на земельный участок, изготовление и выдача в установленном порядке документа, удостоверяющего право покупателя на земельный участок;
- государственная регистрация договора - внесение в установленном порядке записей о договоре в земельно-кадастровую книгу и отметки о государственной регистрации в договор.
- Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при купле-продаже земельного участка и договора осуществляется в соответствии с Положением о кадастровом делении территории Республики Беларусь
- Государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при его купле-продаже и договора купли-продажи осуществляется только после государственной регистрации в земельно-кадастровой книге права собственности на земельный участок, принадлежащий продавцу, и нотариального удостоверения договора.

Законодательством Республики Беларусь выделены такие категории земель как изъятые и частично изъятые из оборота земли. Передача данных земель в частную собственность законодательством не предусмотрена, однако существует возможность получения права временного пользования землей. Как правило, этой возможностью пользуются юридические лица с целью использования земли в целях получения выгоды. Так, во временное пользование или оперативное управление передаются земли, на территории которых располагаются залежи полезных ископаемых, леса, водоемы и прочие, и юридические лица, получившие право землепользования на данные виды земель, осуществляют свою деятельность по добыче полезных ископаемых, заготовке древесины, рыбной ловле и прочей деятельности, направленной на обогащение, однако данные виды деятельности подлежат обязательному государственному лицензированию и нормированию в целях осуществления государством своих

Однако наиболее значительную роль здесь играют земли сельскохозяйственного назначения, которые являясь основным стратегическим ресурсом страны, согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь не подлежат передаче в частную собственность, однако могут передаваться:

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства — по их выбору в постоянное или временное пользование либо аренду;
- гражданам Республики Беларусь для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства — в пожизненное наследуемое владение либо аренду;
- иностранным гражданам и лицам без гражданства для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства — в аренду. Особенности изъятия и предоставления земель сельскохозяйственного назначения заключаются в закреплении в законодательстве об охране и использовании земель:
- особого порядка перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в другие виды земель
- ограничений по изъятию сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель; обязанности возмещения потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных земель для использования их в иных целях.

2.3оборот земель лесного фонда

Так же, согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь, леса, воды и недра являются исключительной собственностью государства.

Земли лесного фонда - одна из значительных по площади категорий земель в Республике Беларусь. Эти земли служат главным средством производства в лесном хозяйстве. Лесами покрыто более одной трети территории Республики Беларусь. Участки государственного лесного фонда предоставляются в пользование лесопользователям для использования лесных ресурсов и извлечения полезных свойств леса, проведения научных экспериментов и наблюдений и в других целях. Предоставление участков государственного лесного фонда может производиться как с их изъятием у владельцев, так и без изъятия. Кроме того, один и тот же участок государственного лесного фонда может быть предоставлен в пользование нескольким лесопользователям для осуществления разных видов лесопользования. При этом, для каждого лесопользования устанавливаются соответствующие условия. Есть особенности изъятия и предоставления участков государственного лесного фонда в зависимости от группы лесов и категории защитности.

В соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением государственного лесного фонда, его местонахождением и выполняемыми функциями производятся деление государственного лесного фонда по группам лесов и разграничение лесов первой группы по категориям защитности. В зависимости от группы и категории защитности лесов устанавливается порядок ведения лесного хозяйства и пользования участками государственного лесного фонда, а также порядок изъятия земель государственного лесного фонда для государственных и общественных нужд. В соответствии со ст. 16 Лесного кодекса в государственном лесном фонде выделяются леса первой и второй группы.

К первой группе лесов относятся:

- леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях (заповедники, национальные парки, заказники республиканского значения, памятники природы республиканского значения);
- леса особо ценных участков государственного лесного фонда, имеющие генетическое, научное и историко-культурное значение;
- водоохранные леса (запретные полосы лесов и леса в границах водоохранных зон по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов);
- защитные леса (противоэрозионные леса, защитные полосы лесов вдоль железных дорог и автомобильных дорог общего пользования);
- санитарно-гигиенические и оздоровительные леса (городские леса, леса зеленых зон вокруг городов, других населенных пунктов и промышленных предприятий, в том числе леса лесопарковой части зеленых зон, леса первого и второго поясов санитарной охраны источников водоснабжения и леса округов санитарной охраны курортов (курортные леса).[8]
- Ко второй группе относятся леса, которые не вошли в первую группу (эксплуатационные леса).
- В лесах обеих групп могут быть выделены особо защитные участки с ограниченным режимом лесопользования. Среди них - почвозащитные участки леса вдоль склонов оврагов, прибрежные полосы по берегам водных объектов, места обитания и распространения редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных, растений, особо охраняемые части заказников, опушки леса по границе населенных пунктов и др.

Участки государственного лесного фонда предоставляются в пользование лесопользователям для использования лесных ресурсов и извлечения полезных свойств леса, проведения научных экспериментов и наблюдений и в других целях. Предоставление участков государственного лесного фонда может производиться как с их изъятием у владельцев, так и без изъятия. Кроме того, один и тот же участок государственного лесного фонда может быть предоставлен в пользование нескольким лесопользователям для осуществления разных видов лесопользования. При этом для каждого лесопользования устанавливаются соответствующие условия. Есть особенности изъятия и предоставления участков государственного лесного фонда в зависимости от группы лесов и категории защитности.

Изъятие и предоставление земель государственного лесного фонда, занимаемых лесами первой группы, для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляются по решению Президента Республики Беларусь или по его поручению - Правительства Республики Беларусь.

Изъятие и предоставление земель государственного лесного фонда, занимаемых лесами второй группы, для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляются по решению областных исполнительных и распорядительных органов по согласованию с Министерством лесного хозяйства Республики Беларусь.

Законодательно запрещена аренда участков государственного лесного фонда на территории государственных природных заповедников, особо защитных участков, иных участков, где лесопользование несовместимо с их целевым назначением, а также субаренда участков государственного лесного фонда, их выкуп и передача в собственность арендатора.

Участки государственного лесного фонда предоставляются в аренду сроком от одного года до пятнадцати лет. Размер участка государственного лесного фонда, предоставляемого в аренду, определяется арендодателем по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами с учетом интересов местного населения. Такая аренда является платной. Арендодателями являются юридические лица, ведущие лесное хозяйство. Арендаторами участков государственного лесного фонда могут быть юридические и физические лица, в том числе иностранные. Порядок участия иностранных юридических и физических лиц в аренде участков государственного лесного фонда определяется законодательством Республики Беларусь.

Арендатор должен иметь лицензию на осуществление соответствующего вида деятельности, если этот вид деятельности подлежит лицензированию.

Передача участков государственного лесного фонда в аренду оформляется договором аренды между арендодателем и арендатором на основании решения местных исполнительных и распорядительных органов по согласованию с территориальными органами лесного хозяйства и Комитетом лесного хозяйства при Совете Министров Республики Беларусь или по результатам лесных аукционов, проводимых юридическими лицами, ведущими лесное хозяйство, совместно с местными исполнительными и распорядительными органами. Передача в аренду участков государственного лесного фонда, расположенного в пограничной полосе, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь. По общему правилу осуществление лесопользования, за исключением случаев общедоступного пребывания в лесах граждан, допускается только на основании лесорубочного билета, ордера и (или) лесного билета. Они выдаются юридическими лицами, ведущими лесное хозяйство. Основаниями для выдачи данных документов являются:

- ▣ решение компетентного органа о предоставлении участков государственного лесного фонда в пользование;
- ▣ договор аренды;
- ▣ протокол о результатах аукциона на осуществление лесопользования;
- ▣ договор безвозмездного пользования;
- ▣ лицензия (по лицензируемым видам деятельности)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выделяются три категории земель по отношению к их возможности вовлекаться в сделки:

- ▣ земельные участки, оборот которых разрешен;
- ▣ земли, изъятые из оборота;
- ▣ земли, частично изъятые из оборота.

Земельные участки, оборот которых разрешен (оборотоспособные) как следует из названия, могут свободно участвовать в обороте, то есть могут являться частной собственностью граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, собственности иностранных государств, международных организаций, иностранных граждан, лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность.

Земли же изъятые и частично изъятые из оборота являются собственностью государства и могут быть переданы в частную собственность в исключительных случаях указом Президента Республики Беларусь. Однако граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, негосударственные юридические лица могут осуществлять свои права природопользования, в случае если они соблюдают правила, предусмотренные законодательством Республики Беларусь. Так же, законодательством предусмотрена возможность передачи данных групп земель вышеперечисленным лицам на праве хозяйственного ведения или оперативно управления для осуществления ими хозяйственной деятельности с условием целевого использования земель в рамках законодательства Республики Беларусь и при наличии у них соответствующих разрешений (лицензий). Таким образом, государство стремится