

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРИКЛАДНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Н. А. ШИНГЕЛЬ¹⁾, И. С. ШАХРАЙ¹⁾

¹⁾Белорусский государственный университет, пр. Независимости, 4, 220030, г. Минск, Беларусь

Аннотация. Анализируются проблемы правового регулирования изменения земельных участков в условиях значительного обновления земельного законодательства Республики Беларусь и активного развития земельного оборота. Указывается на отсутствие однозначного доктринального и законодательного понимания сущности и специфики изменения земельных участков, учитывающего все их важные признаки. Предлагаются авторский подход к широкому пониманию исследуемой правовой категории, меры по совершенствованию правовой регламентации способов и порядка изменения земельных участков. Обосновывается необходимость согласования норм земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества в правовом регулировании отношений по изменению земельных участков.

Ключевые слова: земельные отношения; земельные участки; изменение земельных участков; юридические признаки земельного участка; государственная регистрация.

LEGAL REGULATION OF CHANGES IN LAND PLOTS: THEORETICAL AND APPLIED PROBLEMS

N. A. SHINGEL^a, I. S. SHAKHRAI^a

^aBelarusian State University, 4 Niezaliezhnasci Avenue, Minsk 220030, Belarus

Corresponding author: I. S. Shakhrai (shakhrai@bsu.by)

Abstract. The problems of legal regulation of changes in land plots are analysed in the context of a significant update of the land legislation of the Republic of Belarus and the active development of land turnover. It is pointed out that there is no unambiguous doctrinal and legislative understanding of the essence and specifics of changes in land plots, taking into account all their significant features. The author's approach to a broad understanding of the legal category under study, measures to improve the legal regulation of methods and procedures for changing land plots are proposed. The necessity of harmonising the norms of land legislation and legislation on state registration of real estate in the legal regulation of relations regarding the change of land plots is substantiated.

Keywords: land relations; land plots; changes in land plots; legal characteristics of a land plot; state registration.

Образец цитирования:

Шингель НА, Шахрай ИС. Правовое регулирование изменения земельного участка: теоретические и прикладные проблемы. *Журнал Белорусского государственного университета. Право.* 2024;1:93–99.
EDN: FCRXEX

For citation:

Shingel NA, Shakhrai IS. Legal regulation of changes in land plots: theoretical and applied problems. *Journal of the Belarusian State University. Law.* 2024;1:93–99. Russian.
EDN: FCRXEX

Авторы:

Наталья Адамовна Шингель – кандидат юридических наук, доцент; доцент кафедры экологического и аграрного права юридического факультета.

Ирина Сергеевна Шахрай – кандидат юридических наук, доцент; доцент кафедры экологического и аграрного права юридического факультета.

Authors:

Natalia A. Shingel, PhD (law), docent; associate professor at the department of environmental and agrarian law, faculty of law.

singel.61@list.ru

Irina S. Shakhrai, PhD (law), docent; associate professor of the department of environmental and agrarian law, faculty of law.

shakhrai@bsu.by

<https://orcid.org/0000-0001-9909-7532>

Введение

В условиях динамичного развития земельных отношений на протяжении всего периода формирования современного земельного законодательства Республики Беларусь наблюдается достаточно активный процесс трансформации и дифференциации правоотношений по использованию и охране земель, земельных участков. В настоящее время на этот процесс влияет многообразие форм собственности на землю и правовых форм землепользования, каждая из которых имеет определенную сферу применения, обусловленную характером и содержанием тех или иных прав на земельные участки. При этом единый земельный рынок, сложившийся за годы существования самостоятельного земельного законодательства Республики Беларусь, связан с использованием общих объектов правового регулирования (земельных участков, их частей, долей в правах на земельные участки) для всех земельных прав. Эти объекты с той или иной степенью четкости и правовой определенности получили закрепление в земельном законодательстве, однако их правовой режим осложняется тем, что такие объекты находятся не в статике как некие неизменные величины, а в постоянном «движении» под влиянием развития правового регулирования земельного оборота.

На сегодняшний день можно констатировать наличие сложившейся «правовой инфраструктуры» земельного рынка, подразумевая под этим выражением всю совокупность земельных правоотношений, в рамках которых земельные участки создаются и прекращают существование (параллельно с возникновением и прекращением прав на них), а также происходящие в процессе использования изменения самих земельных участков и их правового режима. В Кодексе Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. в редакции Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» (далее – КоЗ) нормы об изменении земельных участков формулируются в самом общем

виде – лишь как констатация факта существования таких отношений. Например, п. 1.16 ст. 1 КоЗ называет отношения, связанные с изменением земельных участков, однако их правовая регламентация находится на недостаточно высоком уровне. Отсутствие однозначного доктринального и законодательного понимания сущности и специфики изменения земельных участков затрудняет правопонимание, анализ и разрешение возникающих при этом правовых ситуаций.

Проблемы правового регулирования изменения земельных участков, выступающих в земельных отношениях одновременно в качестве природного ресурса и объекта гражданского оборота [1] (это обстоятельство породило в свое время активную полемику в земельно-правовой литературе [2–4]), в юридической науке рассматривались недостаточно. Интерес к этой тематике, незаслуженно обойденной вниманием по сравнению с другими земельно-правовыми научными дискуссиями, повышается в связи с произошедшим в последние годы масштабным обновлением земельного и иного законодательства и, как следствие, появлением новых, не получивших должного разрешения проблем [5]. Возникающие при этом вопросы затрагивают целый ряд важных научных и практических аспектов правового регулирования земельных отношений, в частности следующие аспекты:

- уточнение понятийного аппарата, характеризующего изменение земельных участков как особый вид отношений, разграничение смежных понятий «изменение земельного участка», «создание земельного участка», «формирование земельного участка», «дополнительный земельный участок» и др.;
- определение оптимальной правовой регламентации способов и порядка изменения земельных участков в общей системе уже существующего механизма правового регулирования земельных отношений.

Некоторые из названных проблем будут рассмотрены в представленной статье.

Основная часть

Как объект земельно-правового регулирования земельный участок не является постоянной категорией. По мере использования земельного участка его юридически значимые признаки могут меняться по объективным и субъективным причинам. При этом земельным законодательством не раскрывается понятие «изменение земельного участка», хотя оно является универсальным и широко используется законодательством иных отраслей (например, Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) говорит об изменении применительно к земельному участку как виду недвижимого имущества).

Чтобы определить содержание правоотношений по изменению земельного участка, необходимо понимать, какие характеристики имеются у него изначально с учетом комплексного правового регулирования земельных отношений. В юридической литературе признаки земельного участка классифицируются на индивидуализирующие (граница, целевое назначение), дополнительные (площадь, местоположение, назначение) и информационные (кадастровый номер и адрес) [6, с. 52]. Изменение названных характеристик влечет неодинаковые правовые последствия, что ставит вопрос о пределах понимания термина «изменение земельного участка».

В качестве объекта недвижимого имущества земельный участок обладает рядом специальных при-

знаков, выделяемых Законом о государственной регистрации (ст. 1 относит к ним кадастровый номер, назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, описание границ, местонахождение, площадь), причем названный закон упоминает и некоторые земельно-правовые свойства этого объекта.

При отсутствии общего подхода земельное законодательство определяет условия и порядок изменения отдельных характеристик земельного участка (целевого назначения, размера, границы), его правового статуса (изменение вида права на земельный участок, принадлежности к той или иной категории), что осуществляется с сохранением первоначального участка. С практической точки зрения это означает неизменность его кадастрового номера с внесением новых регистрационных записей в отношении этого же земельного участка в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРН). В доктринальном смысле деление, слияние земельных участков также может рассматриваться как их изменение, однако в этих случаях первоначальные участки в качестве индивидуально определенных объектов юридически прекращают свое существование, что отражается в ЕГРН.

Изменение земельного участка может иметь еще более широкое содержание с учетом двойственной правовой природы земель как объекта природопользования и гражданского оборота. Юридически значимые природоресурсные признаки земельного участка являются следствием его отнесения к индивидуализированной части такого компонента природной среды, как земля (включая почвы), названного в Законе Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ «Об охране окружающей среды» в редакции Закона от 17 июля 2023 г. № 294-З «Об изменении Закона Республики Беларусь “Об охране окружающей среды”» (далее – новая редакция Закона об охране окружающей среды) в качестве объекта правового регулирования в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Вместе с тем природоресурсные признаки земельных участков законодательством не систематизированы. Согласно п. 1.21 ст. 1 КоЗ земельный участок рассматривается как «часть земной поверхности» (включая почвы, что следует из понятия «земля (земли)», которое содержится в п. 1.27 ст. 1 КоЗ), имеющая границу и целевое назначение. В литературе высказывается мнение о том, что в перспективе возможно отнесение земельных участков к трехмерным объектам¹. В настоящее время позиция законодателя не свидетельствует о принятии этой концепции, однако определение, данное в п. 1.8 ст. 1 КоЗ главному признаку земельного участка – его границе, косвенно позволяет рассматривать земельный участок как объемный объект.

КоЗ упоминает о возможных изменениях состояния земель под воздействием антропогенных и (или) природных факторов, в том числе выразившихся в нарушении и деградации. На сохранение и повышение плодородия почв и иных полезных свойств земель направлена предусмотренная законодательством система мер по их охране. Вполне оправданно законодатель распространяет на такой объект земельных отношений, как земля (земли), соответствующие требования по его охране, улучшению полезных свойств, наблюдению за его состоянием. Однако происходящие изменения непосредственно влияют и на характеристики индивидуализированных земельных участков, в том числе на возможность их использования по целевому назначению, кадастровую стоимость и др. Следовательно, в широком понимании, при котором учитывается такой аспект, как природоресурсные свойства земельного участка, понятие «изменение» распространяется также на состояние и качество земель, земельных участков.

Для выявления подобных процессов КоЗ предусматривает специальные организационно-правовые и экономико-правовые механизмы, в частности мониторинг, инвентаризацию, кадастровую оценку земель и земельных участков. Сведения о состоянии и качестве земель и сведения о зависящих от этих признаков изменениях кадастровой стоимости земель отражаются в государственном земельном кадастре – реестре земельных ресурсов Республики Беларусь, характеризующем согласно ст. 51 новой редакции Закона об охране окружающей среды природоресурсную природу названного кадастра, и регистре стоимости земель, земельных участков соответственно (п. 6 и 7 ст. 100 КоЗ).

Заслуживает внимания изменение такого важнейшего признака земельного участка, как целевое назначение (п. 1.21 ст. 1 КоЗ), определяющее не только порядок, условия и ограничения по использованию земельного участка, если они устанавливались (п. 1.53 ст. 1 КоЗ), но и его судьбу в имущественном обороте. Именно целевое назначение обуславливает правовую принадлежность земельного участка к той или иной категории земель. Изменение названной характеристики земельного участка осуществляется в особом порядке (ст. 11 КоЗ) местными исполнительными комитетами с учетом их компетенции (ст. 29–32 КоЗ) и зачастую влечет перевод участка из одной категории в другую (п. 2 ст. 8 КоЗ). Целевое назначение, наряду с назначением земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, указывается в решении об изъятии и предоставлении земельных участков (ст. 43 КоЗ). ЕГРН, являющийся структурной частью государственного земельного кадастра, должен содержать сведения и документы о целевом назначении земельных участков (ст. 100 КоЗ).

¹Шаршун Е. В. Земельные участки как трехмерные объекты и концепция единого объекта недвижимости: вопросы теории и практики [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2024.

Примечательно, что некоторые родственные понятия, характеризующие свойства земельного участка как природного и имущественного объекта, могут иметь разное значение в земельных и имущественных правоотношениях. Так, названные в ст. 46 КоЗ размеры земельных участков служат в основном инструментом нормирования в сфере землепользования, а площадь выступает обязательным признаком земельного участка как недвижимого имущества (ст. 1 Закона о государственной регистрации), однако указывается в решении об изъятии и предоставлении земельного участка (ст. 43 КоЗ) независимо от обязательности последующей государственной регистрации.

С учетом сказанного важна согласованность земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, поскольку имеющиеся разночтения затрудняют четкое определение содержания рассматриваемого понятия. Закон о государственной регистрации не раскрывает ни общий термин «изменение недвижимого имущества», ни частное понятие «изменение земельного участка», но разъясняет в ст. 1 понятие «изменение границы земельного участка» (изменение длин линий, количества поворотных точек или углов поворота границы земельного участка, при котором его кадастровый номер и назначение остаются неизменными), связанное с изменением конфигурации земельного участка и не затрагивающее другие, более существенные признаки.

Следует отметить, что в силу исторических особенностей формирования и применения белорусского земельного законодательства пространственные характеристики земельных участков, отраженные в ЕГРН и правоудостоверяющих документах, не всегда достоверны. Так, изначально наполнение ЕГРН осуществлялось при массовом первичном государственном кадастровом учете земельных участков², сведения о которых уточнялись по планово-топографическим материалам. В такой ситуации не было возможности сверять юридические и фактические границы участков (в действительности же их расхождение на величину, превышающую предельную погрешность, встречалось и встречается повсеместно) [7, с. 216–217]. Данная проблема решается путем проведения комплекса мероприятий по нор-

мализации границ земельных участков³. Ее первоначальным этапом выступает выявление границ зарегистрированных земельных участков, требующих нормализации, что влечет присвоение земельному участку с ранее установленной фиксированной границей статуса «требующий нормализации» или «имеющий границы без статуса» (такие границы фактически приравниваются к нефиксированным)⁴.

Закрепление механизма нормализации границ земельных участков направлено на устранение несоответствий между расположением на местности и отображением на кадастровой карте границ земельных участков, т. е. на изменение их пространственных характеристик. Однако оно существенно ограничивает права добросовестных землепользователей. Так, «исчезновение» у земельного участка фиксированной границы влечет утрату ее приоритетности и невозможность восстановления, что следует из п. 3 ст. 12 КоЗ. В контексте исследуемой темы присвоение земельному участку статуса «требующий нормализации» или «имеющий границы без статуса» влечет также недопустимость изменения его границ, поскольку возможность такого изменения предусмотрена законодательством только применительно к зарегистрированным в ЕГРН земельным участкам либо земельным участкам, в отношении которых законодательством допускается установление нефиксированных границ⁵.

Примечательно, что данный способ соотношения юридических и фактических пространственных характеристик земельных участков (нормализация их границ) не упоминается в КоЗ, новая редакция которого принята значительно позже постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 августа 2016 г. № 16 «О некоторых вопросах ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Последнее предусматривает возможность внесения уполномоченными государственными организациями измененных данных в землеустроительные дела, исправлений в документы ЕГРН, что осуществляется без информирования и участия землепользователей. Их влияние на содержание управленческих решений, изменяющих характеристики используемых земельных участков, ограничено ввиду отсутствия норм, прямо допускаю-

²Положение о порядке массового первичного государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на них [Электронный ресурс] : постановление Гос. ком. по зем. ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь от 1 июня 2001 г. № 6 // ЭТАЛОН – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2024.

³О некоторых вопросах ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : постановление Гос. ком. по Респ. Беларусь от 29 авг. 2016 г. № 16 // Там же ; О нормализации границ земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 13 февр. 2017 г. № 37 // Там же.

⁴Несмотря на то что нормализация границ земельных участков осуществляется с 2016 г., в структуре земельного фонда Республики Беларусь наблюдается значительное численное преобладание земельных участков, границы которых требуют нормализации, или участков, имеющих границы без статуса (в отношении них информация о необходимости нормализации отсутствует), о чем свидетельствует изучение публичной кадастровой карты Республики Беларусь.

⁵Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков [Электронный ресурс] : постановление Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 23 дек. 2022 г. № 44 (с изм. и доп.). П. 103 // ЭТАЛОН – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2024.

щих возможность изменения юридических границ земельных участков с учетом фактически сложившегося пользования по взаимному согласию смежных землепользователей (подобные положения предусмотрены п. 3 ст. 3 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» лишь применительно к земельным участкам, предоставленным для коллективного садоводства).

Вопреки тому что обязательность государственной регистрации рассматривается в ст. 5 КоЗ в качестве основополагающего принципа земельных отношений, в Законе о государственной регистрации это требование недостаточно четко сформулировано, когда речь идет об отношениях по изменению земельных участков. Общее правило, содержащееся в п. 2 ст. 7 названного закона, согласно которому «недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации, соответственно его создания, изменения, прекращения существования, если иное не установлено законодательными актами», в полной мере применимо к изменению земельных участков. Однако оговорка «если иное не установлено законодательными актами», вероятно обоснованная по отношению к государственной регистрации прав на земельные участки (ст. 8 упомянутого закона) [8, с. 552–553], требует уточнения в части изменения земельного участка (ввиду отсутствия исчерпывающих вариантов такого изменения).

Обратим внимание на то, что ст. 22 КоЗ, по сути, повторяет норму ст. 7 Закона о государственной регистрации относительно создания, изменения, прекращения существования земельного участка с момента государственной регистрации, но формулирует ее без каких-либо изъятий. В случаях когда не требуется государственная регистрация прав на земельные участки (а такие случаи довольно разнообразны и многочисленны, что следует из ст. 22 КоЗ), вопрос о государственной регистрации изменения земельного участка остается неразрешенным, так как специальная процедура, не связанная с государственной регистрацией, земельным законодательством не предусмотрена. Здесь, на наш взгляд, упускается из вида превалирование земельного законодательства, которым определяется формирование и последующее изменение всех объектов земельных отношений. Государственная регистрация лишь подтверждает и удостоверяет факт такого изменения, совершаемого как в интересах отдельного землепользователя, так и зачастую в общегосударственных интересах.

Сложное эколого-экономическое содержание земельных отношений ставит вопрос о соотношении

публично-правовых и частноправовых способов определения их содержания [9]. Так, к изменению земельных участков ведут некоторые процедуры их перераспределения [10, с. 11], что обуславливает важность сопоставления «частноправовых и публичных интересов и методов в регулировании данного вопроса» [10, с. 10]. Несмотря на то что перераспределение земель не всегда связано с изменением объекта земельных прав, в большинстве случаев изменение земельного участка предполагает вмешательство уполномоченных государственных органов (организаций) в пределах их компетенции.

В частности, предусмотренный законодательством механизм изменения целевого назначения, изменения границы, деления или слияния земельных участков⁶ включает принятие различного рода решений, в том числе по инициативе землепользователя, разработку проекта изменения границ земельных участков с их переносом на местность и подобных действий с последующей государственной регистрацией. Таким образом, в названных случаях изменение земельного участка рассматривается преимущественно с учетом его значения как недвижимого имущества (ст. 1 Закона о государственной регистрации) и напрямую связывается с необходимостью государственной регистрации, которая, как мы видим, может иметь значительные изъятия.

Теоретические и прикладные проблемы правового обеспечения изменения земельного участка заслуживают отдельного внимания в контексте такой особенности земельных отношений, как длящийся характер [11]. Данная особенность ставит проблему обеспечения соответствия юридических признаков земельного участка, определенных при его создании (чаще всего в ходе предоставления в пользование, в том числе до введения в практику системы государственной регистрации), и фактических характеристик, сложившихся по мере использования такого участка.

Характерной чертой отношений, связанных с изменением земельных участков, выступает то, что данный механизм встроен в систему государственного регулирования земельных отношений, но недостаточно в ней отражен. Фактически такой механизм сводится к закреплению в ст. 29–32 КоЗ полномочий исполнительных комитетов всех уровней по принятию решений, являющихся основаниями для государственной регистрации изменения земельных участков, без указания того, в чем такие решения состоят. Аналогичные полномочия отсутствуют у названных в КоЗ администраций свободных экономических зон и государственного учреждения «Администрация китайско-белорусского

⁶Статьи 10, 11, п. 4 ст. 12, п. 3 ст. 70 КоЗ ; Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков [Электронный ресурс] : постановление Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 23 дек. 2022 г. № 44 (с изм. и доп.). П. 103 // ЭТАЛОН – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2024 ; Положение о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 (с изм. и доп.) // Там же.

индустриального парка «Великий камень»» (ст. 33 и 34 КоЗ), но при этом указанные организации имеют право принимать решения об изменении границ

и целевого назначения земельных участков, влекущие, как мы выяснили, изменение земельных участков.

Заключение

Краткий анализ состояния правового регулирования изменения земельных участков показывает значительное количество проблем, касающихся этого вида земельных отношений, не разрешенных ни на уровне научных исследований, ни в актах земельного и иного законодательства. Главной причиной такого положения, как нам представляется, является то, что с момента признания Гражданским кодексом Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. земельных участков недвижимыми вещами и включения их в такое качество в имущественный оборот идет раздельное, зачастую недостаточно согласованное установление их правового режима как недвижимого имущества и объекта землепользования. При этом юридические признаки земельных участков, изменение которых может повлечь изменения в характере и содержании соответствующих правоотношений, не имеют единообразного закрепления в законодательстве о государственной регистрации недвижимого имущества и земельном законодательстве, что создает почву для потенциальных противоречий.

По результатам проведенного исследования для устранения имеющихся пробелов и недостатков в законодательстве сделаны некоторые выводы.

Основным дефектом правовой регламентации исследованных отношений является отсутствие юридически корректного понятия «изменение земельного участка», позволяющего учитывать все значимые признаки этого объекта, которые влияют на его правовой режим. Выработка представлений об изменении земельного участка в широком смысле возможна только в рамках доктринальных исследований всего комплекса земельных отношений, связанных с этим феноменом. Полагаем необходимым на законодательном уровне уточнить понятийный аппарат, который используется в земельном законодательстве для характеристики соответствующих отношений, в частности закрепить в КоЗ общее понятие «изменение земельного участка».

Наличие у земельного участка признаков, характеризующих его одновременно как природный ресурс и объект недвижимого имущества, позволят утверждать, что изменение земельного участка не должно сводиться к случаям, требующим государственной регистрации таких изменений. В широком

смысле рассмотренное понятие охватывает изменение и пространственных характеристик земельного участка (границы, размера (площади)), и его свойств как объекта права природопользования (состояния, качества и, как следствие, целевого назначения земельного участка, кадастровой стоимости).

В условиях многообразия и разнородности характеристик земельного участка как объекта природоресурсных и имущественных отношений существует проблема несогласованности норм земельного законодательства и законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества в части закрепления случаев и порядка изменения формально определенных признаков земельного участка, которую возможно устранить путем обновления соответствующего законодательства.

В ходе исследования выявлена недостаточность земельно-правовых норм, которые регулируют способы и порядок изменения земельного участка при осуществлении государственного регулирования в области использования и охраны земель (при изменении целевого назначения земельных участков, границ земельных участков и др.), а также неполнота определения компетенций уполномоченных государственных органов (организаций), принимающих решения, которые предусматривают изменение земельных участков (указаны только решения, являющиеся основаниями государственной регистрации земельных участков). Полагаем необходимым более системно урегулировать эти вопросы, в том числе применительно к случаям, когда государственная регистрация прав на земельные участки не проводится.

Правовой механизм изменения земельных участков требует дальнейшего совершенствования, в том числе в направлении обеспечения интересов землепользователей и их участия в принятии государственными органами (организациями) управленческих решений. В частности, учитывая исторические особенности развития земельных правоотношений в Республике Беларусь, следует законодательно закрепить возможность и процедуру изменения юридической границы земельного участка с учетом фактически сложившегося пользования по согласию смежных землепользователей.

Библиографические ссылки

1. Шингель НА. Земельный участок: недвижимость или природный ресурс (проблемы правового определения). В: Макарова ТИ, редактор. *Проблемы систематизации комплексных отраслей законодательства. Сборник статей по материалам круглого стола, посвященного 30-летию принятия Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды»; 17 марта 2023 г.*; Минск, Беларусь. Минск: БГУ; 2023. с. 70–73.

2. Краснов НИ. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике. *Государство и право*. 1994;7:53–59.
3. Адиханов ФХ. Соотношение норм гражданского и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка. *Государство и право*. 2001;1:32–39.
4. Сыродоев НА. О соотношении земельного и гражданского законодательства. *Государство и право*. 2001;4:28–35.
5. Шахрай ИС, Шингель НА. Тенденции развития земельного законодательства Республики Беларусь: новый этап. *Журнал Белорусского государственного университета. Право*. 2023;1:51–58.
6. Шахрай И. Земельные участки и их части как объекты земельных правоотношений. *Юстиция Беларуси*. 2015;11:50–54.
7. Шахрай ИС. Формирование пространственных данных природоресурсного содержания в условиях цифровизации: правовой аспект. В: Чуприс ОА, редактор. *Динамика правоустановления и правореализации в сфере публично-правовых отношений. Выпуск 5*. Минск: Колорград; 2023. с. 211–222.
8. Шингель НА. Об оформлении прав на земельные участки, используемые без правоудостоверяющих документов. В: Голубева ЛЛ, Калинин СА, Романова ОН, редакторы. *Белорусское правосудие: исторический опыт и современность. Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 100-летию Верховного Суда Республики Беларусь; 15 февраля 2023 г.; Минск, Беларусь*. Минск: БГУ; 2023. с. 550–561.
9. Шахрай ИС. Правовые проблемы обеспечения баланса публичных и частных интересов в сфере природопользования. *Журнал Белорусского государственного университета. Право*. 2020;3:127–134.
10. Майборода ВА. Институт перераспределения земель публичной собственности в земельном праве. *Российская юстиция*. 2015;1:9–12.
11. Шахрай ИС, Шингель НА. Проблемы правового регулирования делящихся земельных отношений в условиях обновления земельного законодательства. В: Карпович НА, редактор. *Право в современном белорусском обществе. Выпуск 18*. Минск: Колорград; 2023. с. 491–499.

References

1. Shingel NA. [Land plot: real estate or natural resource (problems of legal definition)]. In: Makarova TI, editor. *Problemy sistemizatsii kompleksnykh otraslei zakonodatel'stva. Sbornik statei po materialam kruglogo stola, posvyashchennogo 30-letiyu prinyatiya Zakona Respubliki Belarus' «Ob okhrane okruzhayushchei sredy»; 17 marta 2023 g.; Minsk, Belarus'* [Problems of systematisation of complex branches of legislation. Round table proceedings dedicated to the 30th anniversary of the adoption of the Law of the Republic of Belarus «On the environmental protection»; 2023 March 17; Minsk, Belarus]. Minsk: Belarusian State University; 2023. p. 70–73. Russian.
2. Krasnov NI. [On the relationship between land and civil law during the transition to a market economy]. *Gosudarstvo i pravo*. 1994;7:53–59. Russian.
3. Adikhanov FK. [The relationship between the norms of civil law and the norms of land law in the regulation of land relations in market conditions]. *Gosudarstvo i pravo*. 2001;1:32–39. Russian.
4. Syrodov NA. [On the relationship between land and civil legislation]. *Gosudarstvo i pravo*. 2001;4:28–35. Russian.
5. Shakhrai IS, Shingel NA. Trends in the development of land legislation of the Republic of Belarus: a new stage. *Journal of the Belarusian State University. Law*. 2023;1:51–58. Russian.
6. Shakhrai I. [Land plots and their parts as objects of land legal relations]. *Iustitsiia Belarusi*. 2015;11:50–54. Russian.
7. Shakhrai IS. [Formation of spatial data of natural resource content in the context of digitalisation: legal aspect]. In: Chupris OA, editor. *Dinamika pravoustanovleniya i pravorealizatsii v sfere publichno-pravovykh otnoshenii. Vypusk 5* [Dynamics of legal establishment and legal implementation in the sphere of public legal relations. Issue 5]. Minsk: Kolorgrad; 2023. p. 211–222. Russian.
8. Shingel NA. [On registration of rights to land plots used without title documents]. In: Golubeva LL, Kalinin SA, Romanova ON, editors. *Belorusskoe pravosudie: istoricheskii opyt i sovremennost'. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 100-letiyu Verkhovnogo Suda Respubliki Belarus'; 15 fevralya 2023 g.; Minsk, Belarus'* [Belarusian justice: historical experience and modernity. Proceedings of International scientific and practical conference devoted to the 100th anniversary of the Supreme Court of the Republic of Belarus; 2023 February 15; Minsk, Belarus]. Minsk: Belarusian State University; 2023. p. 550–561. Russian.
9. Shakhrai IS. Legal problems of balancing public and private interests in the field of natural resources usage. *Journal of the Belarusian State University. Law*. 2020;3:127–134. Russian.
10. Majboroda VA. [Institute for redistribution of public property lands in land law]. *Rossiyskaja justitsiya*. 2015;1:9–12. Russian.
11. Shakhrai IS, Shingel NA. [Problems of legal regulation of ongoing land relations in the context of updating land legislation]. In: Karpovich NA, editor. *Pravo v sovremennom belorusskom obshchestve. Vypusk 18* [Law in modern Belarusian society. Issue 18]. Minsk: Kolorgrad; 2023. p. 491–499. Russian.