

И. Петкович

Российский Университет Дружбы Народов

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ В ГОРНОЛЫЖНЫХ КУРОРТАХ В РЕСПУБЛИКЕ СЕРБИЯ

В последних десяти в Сербии начал активно развиваться туризм. Наблюдается увеличение числа сербских граждан, проводящих свой отдых на родине а также и увеличение количества иностранных туристов, приезжающих, прежде всего в столицу Белград и горнолыжные курорты.

Обстоятельства, влияющие на развитие туризма и реформа законодательства, которая происходит с 2000 года до сих пор являлись причинами очень больших изменений в земельном законодательстве, так как оно недостаточно эффективно регулировало земельно-правовые отношения. Его основной недостаток – это слишком сложная процедура оформления прав на землю, получения разных видов разрешений и иных действий, связанные с деятельностью органов государственной власти, которые тормозили не только развитие туризма, а развитие экономики в целом.

На данный момент можно выделить четыре самых важных горнолыжных курортов в Сербии: национальные парки Копаоник, Шар Планина, парк природы Старая Планина и гора Златибор. Также существуют и юю

В ст. 1 закона «О национальных парках» определяется «что территория, обладающая особой природной, научной, культурной, образовательной и оздоровительной ценностью ставится, как общественное благо под защиту государства и провозглашается

национальным парком» [1]. Территория национальных парков определяется в законе «О национальных парках».

Понятие парка природы дается в ст. 34 закона «О зашиты природы»: «парк природы – это территория с хорошо сохранившимися природными ценностями, экосистемами и окружением в которой ставится под защиту геологические, биологические и природного разнообразия, а также для удовлетворения научных, образовательных, духовных, культурных, туристических и оздоровительных потребностей и осуществления иной деятельности в соответствии с традицией и принципами устойчивого развития»[2]. От степени экологической защиты горнолыжного курорта зависит правовое регулирование земель. Когда какая-либо территория является национальным парком, все решения должны быть приняты на правительственном уровне.

Земли горнолыжных курортов можно подразделить на два вида. К первым относятся земли, на которых находятся лыжные трассы, горнолыжные склоны, подъемники, трамплины и иные здания и сооружения, необходимые для занятия разнообразиями лыжного спорта. В сербском языке совокупность данных земель, здания и сооружения объединяется понятием *skijalište* (1). Таким образом, и публичное предприятие, управляющее данной деятельностью, в том числе и земель, находящейся на данной территории получило название JP Skijališta Srbije.

К другой разновидности земель относятся земли, не находящиеся в управлении выше упомянутого публичного предприятия. Данные земли находятся как в публичной, так и в частной собственности. На них располагаются частные дома, а также и гостиницы, отели и иные места отдыха и развлечения.

Земли, находящиеся в управлении *JP Skijališta Srbije* находятся в публичной собственности. Для их правового положения особое значение имеют Территориальные планы специального назначения, принимаемые Республиканским агентством территориального планирования и утверждаемые Правительством.

Нужно отметить, что в Сербии существуют два вида земель: земли градостроительного назначения и земли сельскохозяйственного назначения. Земли, на которых строятся горнолыжные курорты, должны быть назначены для градостроительства. В случае, если они на момент принятия плана уже находились в публичной собственности, тогда осуществляется изменение их целевого назначения из земель сельскохозяйственного назначения в земли, предназначенные для градостроительства. В случае если земли находятся в частной собственности, они переводятся в публичную одним из двух способов:

1. Выкуп земель – осуществляется на основании закона «О землях, предназначенных для градостроительства» и закона «Об обязательственных отношениях». Оценку стоимости земель дает Налоговая служба Республики Сербия. Данным способом приобретается большинство участков, необходимых для горнолыжных курортах.
2. Экспроприация земель – это принудительное изъятие земельного участка из частной собственности в общественных интересах с возмещением рыночной стоимости участка. К экспроприации прибегают только в случаях, если собственник не соглашается на выкуп земель. Она осуществляется на основании закона «Об экспроприации» и Территориального плана специального назначения. В соответствии с Территориальным планом производится изменение целевого

назначения участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли градостроительного назначения и провозглашается публичный интерес в отношении данного участка. В соответствии п. 2 ст. 15 закона «Об экспроприации» «возмещение за изъятый участок лицу осуществляется путем предоставления земельного участка такого же качества в том же муниципалитете или регионе по его усмотрению»[3], а также может быть возмещено путем денежной компенсации (ст. 17 закона «Об экспроприации»). Денежную оценку земельного участка дает Налоговая служба.

После того, как земельные участки были переведены в публичную собственность и имеют градостроительное назначение, осуществляется изменение границ земельных участков. Изменение границ осуществляется в соответствии с Территориальным планом специального назначения, а регистрацию новых земельных участков осуществляет Служба кадастров недвижимого имущества в муниципальных образованиях.

Чаще всего практикуется выделение отдельного земельного участка для каждого объекта. Интересным является практика, используемая для подъемников: земельные участки выделяются по аналогии с выделением земельных участков для линий электропередачи. В целях уменьшения финансовых затрат, земельные участки изымаются и выкупаются только для строительства столбов и пунктов входа и выхода из подъемников, а земля, находящаяся под ними остается в собственности государства или частных лиц.

На земли горнолыжных курортов распространяются как общие нормы, регулирующие земли градостроительного назначения, так и

специальные нормы, предусмотренные законодательством о туризме и о публичных горнолыжных курортах.

Интересным является факт, что пробелы в законодательстве позволяют создание горнолыжных курортах на земли, находящейся в частной собственности. Практике известен случай хозяйства Дацович. Собственник хозяйства на своем участке построил подъемник и лыжную трассу. Так как он был зарегистрирован в качестве предпринимателя и услуги, которые он оказывал, были связаны с горнолыжным спортом, за его хозяйством был закреплен статус горнолыжного курорта. Хотя земельно-правовые нормы, регулирующие правовое положение участков в горнолыжных курортах на его не распространяются, сам факт, что горнолыжные курорты можно создавать на участках, находящихся в частной собственности является важной предпосылкой для развития туризма в будущем.

На данный момент горнолыжный туризм в Сербии активно развивается. В течение последних 5 лет был построен один новый горнолыжный курорт Старая планина, а старые, особенно Копаоник, были значительно увеличены. Выкуп и экспроприация земель, а также изменение их границ и установление разрешенного использования сыграли ключевую роль в создании возможности для развития горнолыжного туризма в Сербии, который на данный момент составляет одну из важнейших отраслей экономики страны.

ПРИМЕЧАНИЯ

(1) Термин на русский язык переводится как горнолыжный курорт. Однако, с юридической точки зрения между этими двумя понятиями нельзя ставить знак равенства. В соответствии с законом «Публичный

горнолыжный курорт – это специальная общественная территория, предназначенная для лыжного катания и иных видов спорта, оборудованная необходимыми объектами, строительство и использование которых представляет общий интерес» (ст. 4 закона «О публичных горнолыжных курортах»). Таким образом, можно прийти к выводу, что в сербском законодательстве горнолыжный курорт – это не весь комплекс, находящийся на данной территории, а только объекты, перечисленные ст. 2 данного закона, а именно: лыжные трассы, лыжные полигоны, лыжные маршруты, лыжный путь, зона безопасности лыжной трассы, подъемники, пункты входа и выхода на подъемник, а также земельные участки, на которых находятся данные объекты. В данной работе понятие горнолыжный курорт будет использоваться в соответствии с данными нормами сербского законодательства.

ЛИТЕРАТУРА

[1]Закон «О национальных парках» от 1993 года

[2]Закон «О защиты природы» от 2004 года

[3]Закон «Об экспроприации» от 2009 г