

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости принятия проекта Указа Президента Республики Беларусь "О совершенствовании отношений в области использования и охраны земель"

Проект Указа Президента Республики Беларусь "О совершенствовании отношений в области использования и охраны земель" (далее – проект Указа) разработан в целях дальнейшего совершенствования отношений в соответствующей сфере и создания благоприятных условий для развития предпринимательства в Республике Беларусь с учетом поступивших в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) предложений представителей бизнес-сообществ и членов Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь.

В настоящее время законодательство об охране и использовании земель предусматривает возможность предоставления земельного участка, предназначенного для размещения капитального строения (здания, сооружения), непосредственно "для строительства" этого капитального строения (здания, сооружения) с последующим изменением целевого назначения земельного участка на "обслуживание" возведенного объекта недвижимого имущества.

При этом в случае намерения произвести реконструкцию капитального строения целевое назначение земельного участка, предоставленного для "обслуживания" такого капитального строения, подлежит в установленном порядке изменению с целью возможности осуществления на земельном участке строительной деятельности.

В целях сокращения количества обращений землепользователей в государственные органы и осуществления соответствующих процедур проектом Указа предлагается установить единое целевое назначение земельного участка, предназначенного для размещения на нем капитального строения (здания, сооружения), – для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

Проектом Указа предусматривается, что целевое назначение земельных участков, предоставленных для строительства или обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений) до вступления в силу соответствующего Указа Президента Республики Беларусь, может быть изменено с учетом требований этого Указа по заявлению землепользователя.

При необходимости осуществления (осуществлении) на земельном участке, предоставленном для обслуживания капитального строения (здания, сооружения), строительной деятельности, в том числе в случае предоставления дополнительного земельного участка в связи

с реконструкцией существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), целевое назначение такого земельного участка подлежит приведению в соответствие с требованиями данного Указа.

В целях дальнейшего стимулирования предпринимательской инициативы и создания благоприятных условий для этого Госкомимуществом во взаимодействии с республиканским общественным объединением "Белорусская научно-промышленная ассоциация", облисполкомами и Минским горисполкомом были изучены внесенные представителями бизнес-сообществ рекомендации по активизации предоставления земельных участков для размещения объектов для предпринимательской деятельности.

По результатам их осуждений на коллегии Госкомимущества и Общественно-консультативном (экспертном) совете по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, состоявшихся 27 ноября и 13 декабря 2018 г. соответственно, был сформирован ряд предложений, одним из которых стало исключение из состава документации, необходимой для формирования земельных участков для проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность граждан Республики Беларусь и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, градостроительных паспортов земельных участков.

Практика проведения таких аукционов свидетельствует о возможности оптимизации состава документов, необходимых для их организации, в случаях, когда земельные участки под объекты строительства планируется размещать на территории средних, малых городских поселений, сельской местности.

При анализе Госкомимуществом итогов аукционов установлено, что более половины земельных участков, выставленных на аукционы, предоставляются по их результатам единственным участникам, особенно в сельской местности. Средняя стоимость изготовления градостроительного паспорта составляет 2 тыс.рублей. При этом она вместе с иными затратами местных исполнительных комитетов включается в сумму затрат на организацию и проведение аукциона, что в итоге многократно превышает стоимость предмета аукциона – земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка. Это вызывает непонимание участников аукционов и снижает привлекательность предметов аукционов.

По мнению участников обсуждения этого вопроса, исключением должны остаться случаи формирования земельных участков в границах крупных городов (Барановичи, Бобруйск, Борисов, Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Жлобин, Жодино, Лида, Минск, Могилев, Мозырь,

Молодечно, Новополоцк, Орша, Пинск, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк и Солигорск), в отношении которых имеется конкурентный спрос между претендентами на покупку предметов аукционов.

Соответствующее предложение реализовано в проекте Указа и предусматривает, в том числе, внесение необходимых изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 "О мерах по совершенствованию строительной деятельности".

Кроме того, в целях сокращения расходов на организацию аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, учитывая, что значительную долю в них занимают расходы на опубликование извещений о проведении аукционов в республиканских средствах массовой информации, определенных согласно требованиям подпункта 1.5 пункта 1 Указ Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232 "О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)" (далее – Указ № 232) постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2009 г. № 934 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232", проектом Указа предлагается предоставить возможность облисполкомам и Минскому горисполкому определять печатные средства массовой информации, в которых будет опубликовываться извещение о проведении таких аукционов.

При этом информация об объявленном аукционе по продаже земельных участков в частную собственность, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и предмете аукциона дополнительно согласно проекту Указа будет размещаться в глобальной компьютерной сети Интернет на соответствующих официальных сайтах облисполкомов и Минского горисполкома, на территории которых соответствующий аукцион проводится, и на официальном сайте Госкомимущества.

Подобный подход позволит существенно сократить затраты на организацию аукциона, особенно на территории средних, малых городских поселений, сельской местности, обеспечив при этом посредством размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте Госкомимущества доведение необходимой информации до широкого круга заинтересованных.

В то же время, предложенная проектом Указа норма в части опубликования извещения о проведении аукциона не исключает возможности опубликования такого извещения и в республиканских печатных средствах массовой информации по решению исполнительного комитета.

В целях обеспечения взаимосогласованности положений проекта Указа и Указа № 232 в подпункт 1.5 пункта 1 Указа № 232 вносится

уточнение, что установленная этим подпунктом норма подлежит применению, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Поскольку проектом Указа предусматривается внесение изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667) для исключения множественности нормативных правовых актов по одному и тому же вопросу и реализации предложений местных исполнительных комитетов проектом Указа предусматривается комплексная корректировка Указа № 667.

Так, учитывая, что не завершенный строительством объект считается законсервированным с момента подписания акта консервации, а не с момента государственной регистрации незавершенного законсервированного капитального строения, соответствующее уточнение вносится в подпункт 7.11 пункта 7 Указа № 667. При этом в целях облегчения восприятия вносимых изменений указанных подпункт излагается в новой редакции.

Проектом Указа обеспечиваются согласованность нормативных предписаний законодательства и единство подходов при определении на практике случаев невзимания платы за право заключения договора аренды земельного участка. Так, прямо предусматривается, что если при предоставлении земельного участка в аренду для строительства капитального строения (здания, сооружения) плата за право заключения договора аренды земельного участка не взималась, то при предоставлении этого земельного участка товариществу собственников для обслуживания возведенного капитального строения или в случае продления срока аренды земельного участка такая плата также взиматься не будет.

В настоящее время глава 7 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, регламентирует порядок продления срока временного пользования земельным участком. Вместе с тем, срочным является также право аренды земельных участков (до 99 лет включительно).

В связи с этим, главу 7 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков предлагается дополнить нормами, регулирующими также вопросы продления срока аренды земельных участков.

Производственные особенности ведения сельского хозяйства требуют регулярной ротации земель и их перераспределения между сельскохозяйственными организациями. Кроме того государственными лесохозяйственными учреждениями востребованы земли, которые в настоящее время экономически нерентабельны для ведения сельского хозяйства или ранее были выведены из сельскохозяйственного оборота. В некоторых случаях земли лесного фонда оправданно использовать в сельскохозяйственном производстве.

Поэтому, с учетом позиции областных исполнительных комитетов проектом Указа предусматривается порядок изъятия и предоставления названным землепользователям земельных участков, расположенных за границами земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, без изменения видов земель для ведения:

сельского хозяйства – из земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда;

лесного хозяйства – из земель лесного фонда или земель сельскохозяйственного назначения.

При этом проект Указа концептуально не изменяет существующие подходы к изъятию и предоставлению земельных участков и не затрагивает компетенцию Главы государства, но снижает финансовую нагрузку на сельскохозяйственные и государственные лесохозяйственные учреждения. Анализ предлагаемых норм указывает, что изменение подходов, в том числе в части установления нефиксированных границ структурными подразделениями местных исполнительных комитетов по землеустройству, не приведет к возникновению земельных споров, поскольку предполагает наличие обязательного согласия лица, у которого изымается земельный участок, и волеизъявление лица, который желает получить этот земельный участок для ведения хозяйственной деятельности.

Это стало возможным благодаря наличию и развитию в системе Государственного комитета по имуществу электронных ресурсов (земельно-информационных систем и Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС).

Доступ к Геопорталу ЗИС организован для всех местных исполнительных комитетов, в частности, их структурных подразделений по землеустройству. Поэтому проектом Указа на эти структурные подразделения предлагается возложить функции по подготовке землеустроительных дел по аналогии с действующим порядком изъятия и предоставления земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам.

Кроме того, этими структурными подразделениями по землеустройству будет осуществляться установление нефиксированных границ таких земельных участков.

Для установления предложенного подхода проектом Указа Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденное Указом № 667 дополняется соответствующей главой.

Поскольку структурные подразделения местных исполнительных комитетов не являются организациями, осуществляющими определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов, проектом Указа уточняется, что в случае разработки структурным подразделением местного исполнительного

комитета по землеустройству проекта отвода земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, определение фактического размера убытков, причиняемых землепользователю изъятием земельного участка и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества в связи с предоставлением земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, осуществляется организацией по землеустройству в соответствии с поручением местного исполнительного комитета.

Нормы Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667, приведены в соответствие с терминологией Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь", который предусматривает возможность в проектной документации определять очереди строительства объекта, а не этапы его строительства.

По предложению Минского горисполкома проектом Указа в Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденное Указом № 667, вносятся некоторые изменения, связанные с практикой его применения.

Так, проектом Указа уточнено, что комиссия по выбору места размещения земельного участка, создаваемая местным исполнительным комитетом, действует на постоянной основе.

Поскольку генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, разрабатываемый в составе проектной документации – архитектурного проекта или утверждаемой части строительного проекта, является составной частью проектной документации на строительство объекта, срок изготовления которой с учетом ее государственной экспертизы составляет более одного года, то срок направления в организацию по землеустройству генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями зачастую не может быть меньше срока изготовления проектной документации на строительство объекта с учетом государственной экспертизы. В связи с этим, корректируются нормы указанного Положения в части установления срока предоставления генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями соответствующего сроку разработки проектной документации с учетом ее государственной экспертизы – не более 2 лет со дня утверждения акта выбора места размещения земельного участка.

Предусмотренные проектом Указа отдельные изменения Указа № 667 носят редакционный характер и направлены на приведение в соответствие с законодательством используемой им терминологии.

Во исполнение подпункта 2.8 пункта 2 перечня нормативных правовых актов, подлежащих приведению в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 16 октября 2017 г. № 376 "О мерах по совершенствованию контрольной (надзорной) деятельности", а также необходимость принятия и (или) отмены которых обусловлена положениями названного Указа, утвержденного Первым заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Матюшевским В.С. 18 января 2018 г. № 30/226-331/22, пунктов 3 и 4 плана мероприятий по приведению нормативных правовых актов в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2018 г. № 91-дсп "О структуре и численности государственных органов", утвержденного Первым заместителем Премьер-министра Республики Беларусь В.С.Матюшевским 26 марта 2018 г. № 09/18 (далее – План), проектом Указа вносятся также отдельные изменения в ряд указов Президента Республики Беларусь:

Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368 "О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах" (подпункт 3.3 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 8 декабря 2005 г. № 580 "О некоторых мерах по повышению эффективности ведения охотничьего хозяйства и рыбохозяйственной деятельности, совершенствованию государственного управления ими" (подпункт 3.4 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (подпункт 3.6 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 "О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель" (подпункт 3.7 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 "О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности" (подпункт 3.8 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 16 февраля 2012 г. № 68 "О создании Единого реестра государственного имущества" (подпункт 3.9 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 5 февраля 2013 г. № 66 "О совершенствовании системы установления и проверки прохождения государственной границы Республики Беларусь" (подпункт 3.11 пункта 3 Плана);

Указ Президента Республики Беларусь от 21 марта 2018 г. № 112 "Об охоте и ведении охотничьего хозяйства".

Так, Указом Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2018 г. № 91-дсп "О структуре и численности государственных органов" (далее –

Указ № 91-дсп) утверждена типовая структура местных исполнительных комитетов, которая предусматривает создание в местных исполнительных комитетах структурных подразделений в виде комитетов, главных управлений, управлений, отделов, секторов, исходя из численности работников этих структурных подразделений.

При этом, принимая во внимание, что приведение наименований землеустроительных служб в соответствие с Указом № 91-дсп осуществляется местными исполнительными комитетами исходя из численности работников создаваемых подразделений (комитеты, главные управления, управления, и иные), указание на них в нормативных правовых актах Главы государства предусматривается как на структурные подразделения местных исполнительных и распорядительных органов по землеустройству.

В целях минимизации внесения многочисленных изменений в утвержденные Указом № 667 Положения в части наименования структурных подразделений местных исполнительных комитетов по землеустройству по предложению Национального центра законодательства и правовых исследований Республики Беларусь проектом Указа предусматривается сохранение термина "землеустроительная служба" в качестве сокращения для целей этих Положений термина "структурное подразделение местного исполнительного комитета по землеустройству".

Некоторые акты Главы государства, подлежащие согласно Плану приведению в соответствие с Указом № 91-дсп, не включены в проект Указа в связи со следующим:

в Указе Президента Республики Беларусь от 26 марта 1998 г. № 157 "О государственных праздниках, праздничных днях и памятных датах в Республике Беларусь" (подпункт 3.1 пункта 3 Плана) термин "землеустроительная служба" встречается в подпункте 2.2.3.1 пункта 2 названного Указа в названии праздника – День работников землеустроительной и картографо-геодезической службы. В целях сохранения традиции внесение изменений в этот Указ считаем нецелесообразным;

Указ Президента Республики Беларусь от 28 июля 2003 г. № 332 "Об утверждении генеральных планов городов Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно и Могилева" (подпункт 3.2 пункта 3 Плана) по информации Министерства архитектуры и строительства, являющегося ответственным исполнителем по подпункту 3.2 пункта 3 Плана, корректировки в части используемой терминологии не требует. Проект соответствующего Указа Президента Республики Беларусь для включения его в сводный проект Указа в Государственный комитет по имуществу представлен не был. Отчет о выполнении подпункта 3.2 пункта 3 Плана Министерством



архитектуры и строительства направлен в Министерство труда и социальной защиты;

Указ Президента Республики Беларусь от 15 октября 2007 г. № 498 "О дополнительных мерах по работе с обращениями граждан и юридических лиц" (подпункт 3.5 пункта 3 Плана) комплексно корректируется Министерством юстиции Республики Беларусь с учетом замечаний и предложений Администрации Президента Республики Беларусь и Национального центра законодательства и правовых исследований Республики Беларусь и после согласования в установленном порядке с заинтересованными государственными органами и представления в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь проект соответствующего Указа Президента Республики Беларусь будет включен в сводный проект Указа;

проект Указа Президента Республики Беларусь "О пустующих и ветхих домах" (подпункт 3.10 пункта 3 Плана) внесен в Совет Министров Республики Беларусь письмом от 5 июня 2018 г. № 4-1/246. 4 сентября 2018 г. издан Указ Президента Республики Беларусь № 357 "О пустующих и ветхих домах".

Исходя из положений Указа № 91-дсп, Указа Президента Республики Беларусь от 16 октября 2010 г. № 376 "О мерах по совершенствованию контрольной (надзорной) деятельности" (далее – Указ № 376), предложений и замечаний Комитета государственного контроля, а также существующей правоприменительной практики проектом Указа предусматривается комплексная корректировка Указа Президента Республики Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 "О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель" (далее – Указ № 622).

Указом № 91-дсп предусмотрена возможность объединять структурные подразделения местных исполнительных комитетов, предусмотренные Типовой структурной областной, Минского городского (городов областного подчинения), районных исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах, утвержденной этим Указом (далее – Типовая структура), а также, не создавая структурные подразделения, возлагать соответствующие функции на иные структурные подразделения.

В то же время земля – основной природный ресурс и национальное достояние Республики Беларусь, рациональное использование которого является неотъемлемым условием ее устойчивого социально-экономического развития.

Учитывая это, а также необходимость обеспечения контроля за использованием и охраной земель и предусмотренные Указом № 622 требования к квалификации и опыту работы руководителей структурных

подразделений местных исполнительных комитетов по землеустройству, Комитетом государственного контроля в ходе совместного совещания с Государственным комитетом по имуществу по проекту Указа были высказаны отдельные принципиальные замечания.

Так, указано на необходимость наличия в структуре местных исполнительных комитетов самостоятельных структурных подразделений по землеустройству и недопустимость возложения их функций на иные структурные подразделения местных исполнительных комитетов. Неприемлемым также является наделение структурных подразделений местных исполнительных комитетов по землеустройству функциями иных структурных подразделений, предусмотренных Типовой структурой, но не созданных местными исполнительными комитетами.

В связи с этим, включены в проект Указа соответствующие нормы.

Поскольку исходя из Типовой структуры и штатной численности в сельских и поселковых исполнительных комитетах структурные подразделения, а также специалисты по землеустройству отсутствуют и фактически данные функции выполняют структурные подразделения по землеустройству районных исполнительных комитетов, на территории которых расположены эти сельские населенные пункты и поселки городского типа, по предложению Комитета государственного контроля, изложенному в письме от 8 мая 2018 г. № 4-1/199, регулирование соответствующих отношений закрепляется в Указе № 622.

По инициативе этого комитета и в целях исключения дублирования нормативных предписаний из Указа № 622 исключена норма, предусматривающая проведение структурными подразделениями местных исполнительных комитетов по землеустройству проверки соблюдения физическими и юридическими лицами законодательства об охране и использовании земель. Актуализированы и оптимизированы также функции, возложенные на структурные подразделения местных исполнительных комитетов по землеустройству, исходя из компетенции местных исполнительных комитетов в этой сфере.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463 "О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков" процедура разработки проекта отвода земельного участка и процедура установления его границы на местности объединены в одну процедуру. После установления границы земельного участка на местности вместо землеустроительного дела формируются материалы об изъятии и предоставлении земельного участка. В связи с этим, Указ № 622 дополняется нормой о возложении на соответствующие структурные подразделения местных исполнительных комитетов обязанности по обеспечению хранения этих материалов.

Учитывая положения пункта 12<sup>1</sup> Указа Президента Республики Беларусь № 667 о поэтапном переходе на исчисление платы за предоставление земельных участков в частную собственность исходя из кадастровой стоимости земельных участков в белорусских рублях, проектом Указа вносятся соответствующие изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431 "О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков" (далее – Указ № 431).

Кроме того, в соответствии с предложениями Комитета государственного контроля Республики Беларусь, изложенными в письме от 4 июня 2018 г. № 0502-2298 в адрес Совета Министров Республики Беларусь, о необходимости взаимосогласования нормативных предписаний предлагаемой проектом Указа Президента Республики Беларусь "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь" редакции подпункта 1.9 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72 "О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры" и подпункта 1.5 пункта 1 Указа № 431 проектом Указа закрепляется, что норма подпункта 1.5 пункта 1 Указа № 431 подлежит применению, если иное не установлено законодательными актами.

Проектом Указа предусматривается внесение изменений в состав Комиссии по делимитации, демаркации и проверке прохождения государственной границы Республики Беларусь, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 5 февраля 2013 г. № 66 "О совершенствовании системы установления и проверки прохождения государственной границы Республики Беларусь", в котором содержится указание на землеустроительные службы местных исполнительных комитетов и их должностных лиц.

В настоящее время облисполкомами в рамках реализации норм Указа № 91-дсп утверждены свои структуры. В связи с этим, с 1 июня 2018 г. функции землеустроительных служб осуществляют главные управления землеустройства (Гомельский, Гродненский и Могилевский облисполкомы) и управления землеустройства (Брестский и Витебский облисполкомы). Соответственно произошли изменения и в названии должностей должностных лиц этих структурных подразделений. При этом поименный состав лиц остался прежним.

Принятие проекта Указа Президента Республики Беларусь "Об изменении указов Президента Республики Беларусь" не потребует увеличения расходов республиканского либо местных бюджетов.

Председатель  
Государственного комитета по  
имуществу Республики Беларусь

А.А.Гаев