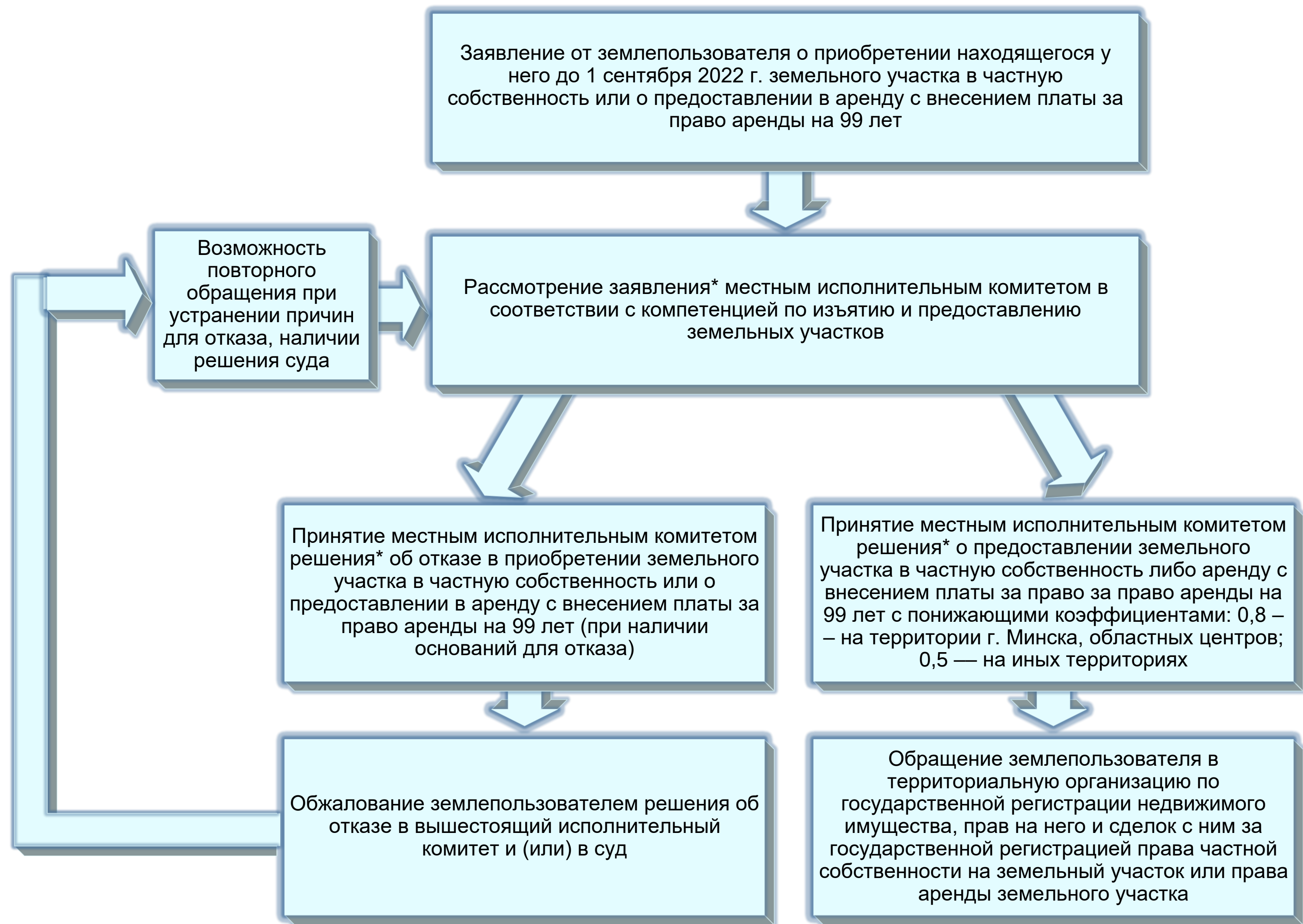
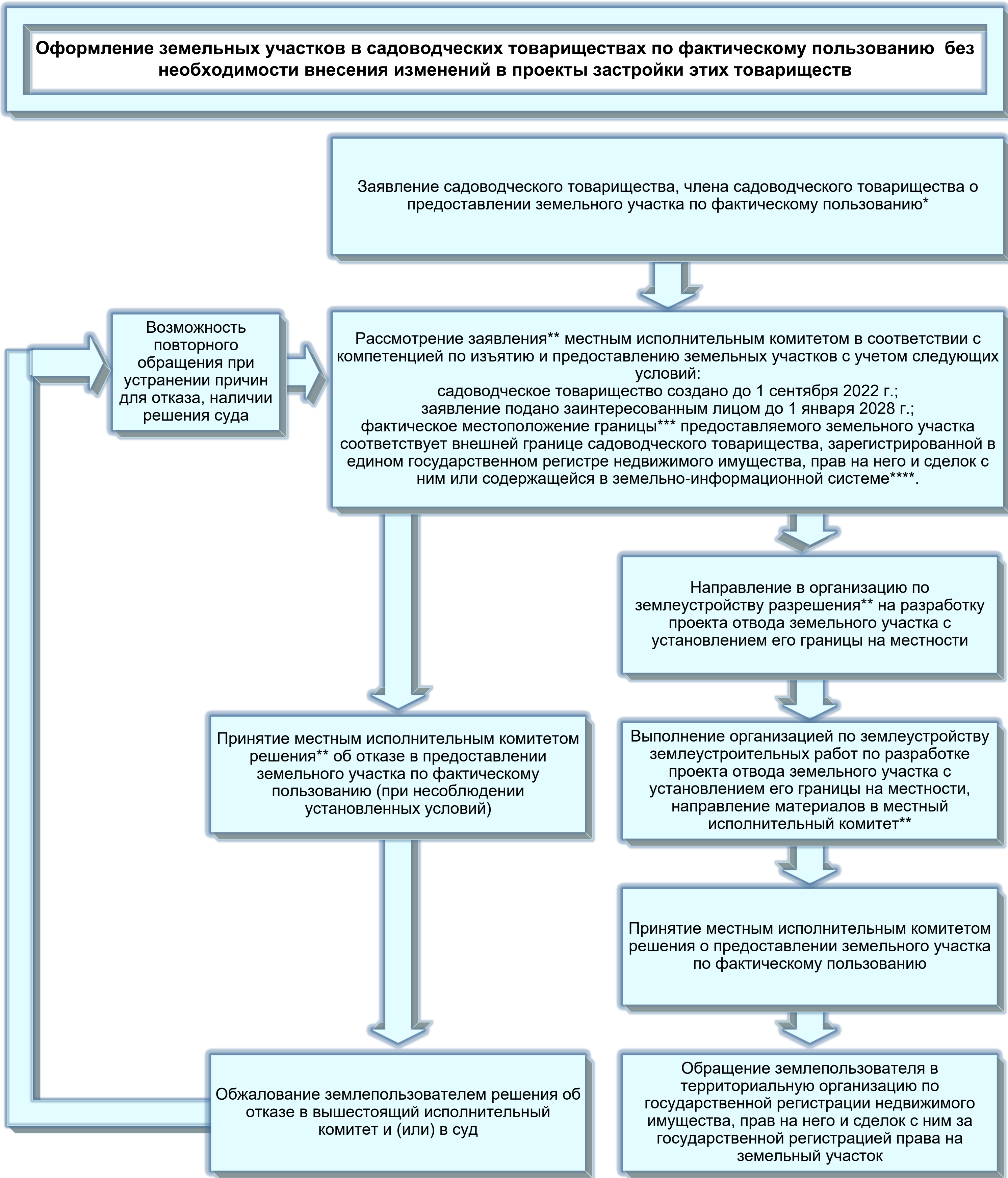


Приобретение в течение пяти лет земельных участков в частную собственность или долгосрочную аренду по пониженной цене (до 1 сентября 2027 г.)



* При рассмотрении заявления землепользователя, принятии соответствующего решения необходимо руководствоваться сроками, установленными в пункте 34 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (5 рабочих дней – рассмотрение заявления, 5 рабочих дней – принятие решения). При принятии решения об отказе в приобретении земельного участка в частную собственность или о предоставлении в аренду с внесением платы за право аренды на 99 лет (при наличии оснований для отказа) необходимо руководствоваться сроком, определенным пунктом 11 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (10 рабочих дней – принятие решения об отказе).



* При определении границы земельного участка исходя из фактического пользования в границу земельного участка должны быть включены садовый домик, хозяйственные строения и сооружения, необходимые для ведения коллективного садоводства.

** При оформлении земельных участков в садоводческих товариществах по фактическому пользованию необходимо руководствоваться сроками, установленными в главе 5 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

*** Прохождение границы садоводческого товарищества на местности.

**** В случае несоответствия фактической границы предоставляемого земельного участка внешней границе садоводческого товарищества, зарегистрированной в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или содержащейся в земельно-информационной системе Республики Беларусь, изменения в документы этого регистра или исправления в эту систему могут быть внесены в установленном законодательством порядке.

Узаконение самовольно занятых земель¹

Выявление подтвержденных до 1 сентября 2022 г. случаев самовольного занятия земельного участка², самовольного занятия части земельного участка³, либо несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка⁴, либо предоставления земельного участка с нарушением установленного порядка⁵

Проверка соблюдения в совокупности следующих условий:

- сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение целевого назначения существующего земельного участка не влекут существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил⁶;
- имеется согласие смежных землепользователей (землепользователей занятого земельного участка (части земельного участка) — при его самовольном занятии) на сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение границ земельных участков;
- отсутствие на рассмотрении в суде спора в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, а равно отсутствие неисполненного судебного постановления (исполнительного документа), обязывающего совершить определенные действия в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка;
- подтвержден факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения)⁷ до вступления в силу настоящей статьи, за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;
- заявление о принятии соответствующего решения подано заинтересованным лицом до 1 января 2028 г., за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;
- возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения) связаны с самовольным занятием части земельного участка либо несоблюдением целевого назначения земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящей статьи;
- произведено возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии) в полном объеме;
- в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части;
- внесены плата за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плата за право аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка в соответствии с пунктом 4 статьи 36 и пунктом 1 статьи 37 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Самовольное занятие части земельного участка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов)⁸

Несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов)

Предоставление земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона

Самовольное занятие земельного участка либо части земельного участка за исключением сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда⁸

Несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка за исключением сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда

Предоставление земельного участка с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка

Подготовка областными, Минским городским исполнительными комитетами проекта распоряжения Главы государства, с указанием в нем, в том числе сведений о необходимости внесения платы за право легализации, и его направление последовательно в следующие органы

Министерству сельского хозяйства и продовольствия — при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения (7 рабочих дней)

Министерству лесного хозяйства — при изъятии земельного участка из лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) (7 рабочих дней)

Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды (7 рабочих дней)

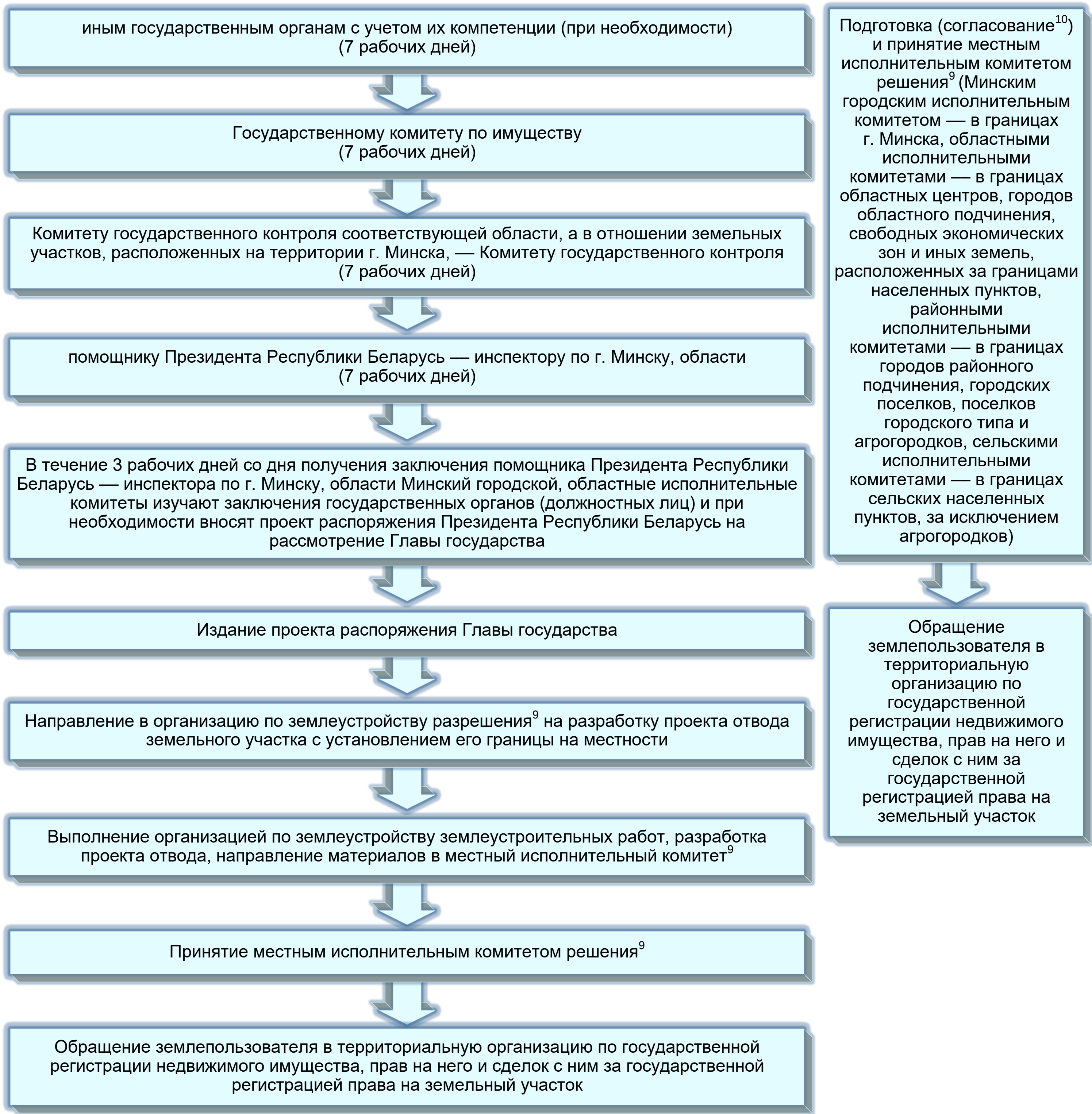
Направление местным исполнительным комитетом поручения в организацию по землеустройству разрешения⁹ на разработку проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности

Выполнение организацией по землеустройству землеустроительных работ, разработка проекта отвода, направление материалов в местный исполнительный комитет⁹

Подготовка (согласование¹⁰) и принятие местным исполнительным комитетом в соответствии с компетенцией решения об изменении целевого назначения земельного участка или сохранении права на земельный участок, предоставленный с нарушением очередности или без ПИР

Обращение землепользователя в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией права на земельный участок

см. продолжение



¹ Подлежит применению с учетом подходов, одобренных Главой государства в отношении: компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков по самовольно занятым землям; возможности предоставления рассрочки по внесению платы за право легализации земельного участка; возможности предоставления земельных участков с превышением предельных размеров, а также под отдельно стоящие хозяйственные постройки и гаражи; отступления от действующих градостроительных регламентов, требующих актуализации с учетом перспективного освоения и развития соответствующей территории.

² Под самовольным занятием земельного участка понимается возведение капитального строения (здания, сооружения) полностью на земельном участке иного землепользователя или земель населенных пунктов.

³ Под самовольным занятием части земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), ограждения, являющегося его принадлежностью или составной частью, благоустройство прилегающей территории капитального строения (здания, сооружения), выразившиеся в нарушении границы предоставленного земельного участка.

⁴ Под несоблюдением целевого назначения предоставленного земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), не соответствующего целевому назначению предоставленного земельного участка.

⁵ Под предоставлением земельного участка с нарушением установленного порядка понимается предоставление земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона, и (или) с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется такое согласование.

⁶ Под существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил понимаются нарушения, которые могут создать потенциальную угрозу нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц, жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и юридических лиц, нарушить установленные утвержденной градостроительной документацией регламенты использования территории, а также причинить вред окружающей среде, снизить эксплуатационную пригодность объекта.

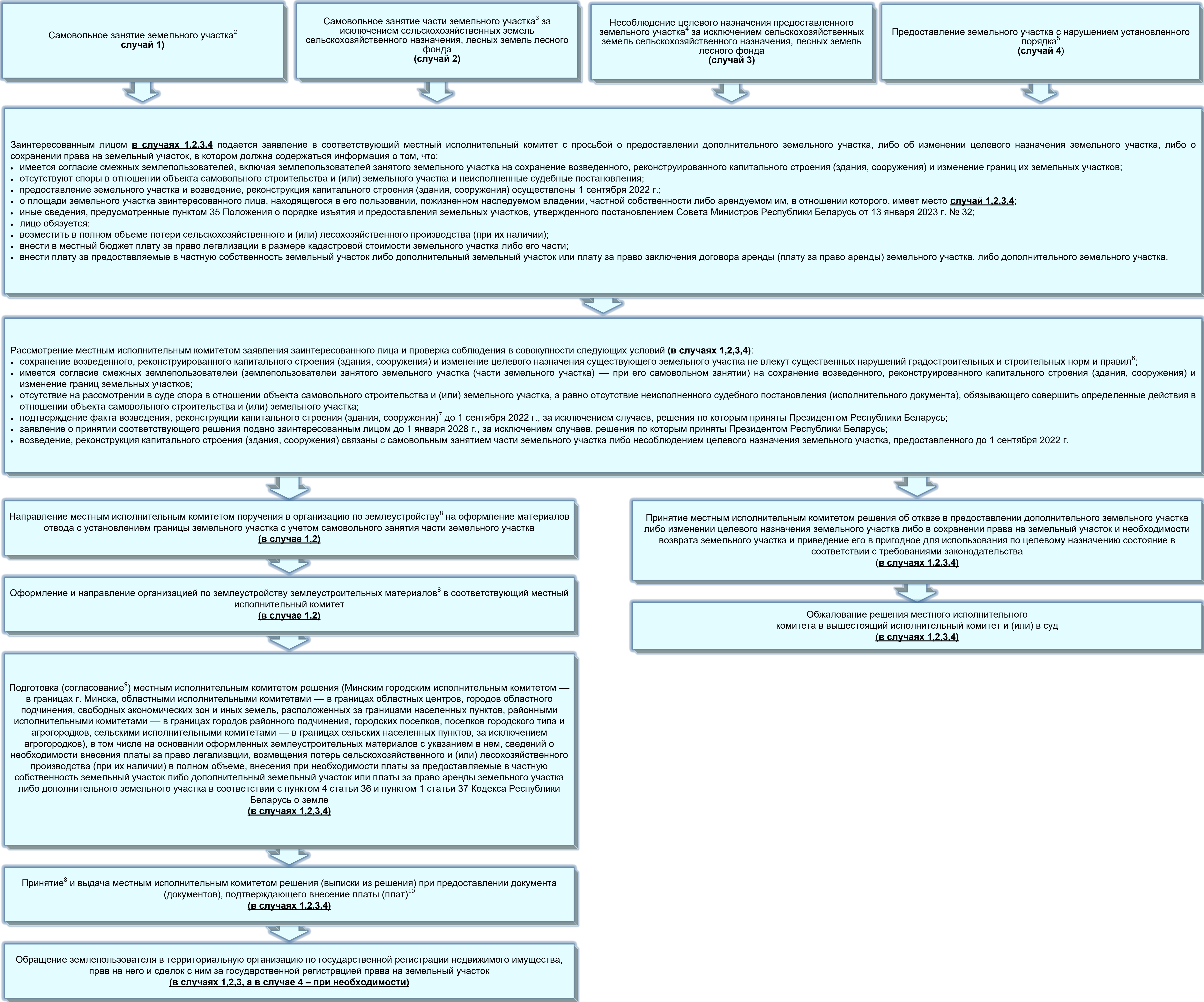
⁷ Факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения) может подтверждаться сведениями, внесенными до вступления в силу настоящей статьи в земельно-кадастровую или иную документацию, реестр характеристик недвижимого имущества, либо принятым до вступления в силу настоящей статьи решением в отношении самовольной постройки, или о предоставлении земельного участка, или о разрешении строительства объекта, либо протоколом об административном правонарушении или постановлением о наложении административного взыскания, иными материалами, относящимися к административному правонарушению, оформленными до официального опубликования Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов».

⁸ За исключением предоставления земельных участков и дополнительных земельных участков для строительства и обслуживания наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры в границах их охранных зон.

⁹ При оформлении необходимо руководствоваться сроками, установленными в главе 5 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

¹⁰ Согласование решений с облисполкомами производится в случаях, если облисполкомами будут определены перечни населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых рассмотрение соответствующих вопросов осуществляется по согласованию с ними.

Порядок принятия мер в отношении самовольно занятых земель¹
(компетенция местных исполнительных комитетов без необходимости получения согласования Президента Республики Беларусь)



¹ Подлежит применению с учетом подходов, одобренных Главой государства в отношении: компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков по самовольно занятым землям; возможности предоставления рассрочки по внесению платы за право легализации земельного участка; возможности предоставления земельных участков с превышением предельных размеров, а также под отдельно стоящие хозяйственные постройки и гаражи; отступления от действующих градостроительных регламентов, требующих актуализации с учетом перспективного освоения и развития соответствующей территории.

² Под самовольным занятием земельного участка понимается возведение капитального строения (здания, сооружения) полностью на земельном участке иного землепользователя или землях населенных пунктов.

³ Под самовольным занятием части земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), ограждения, являющегося его принадлежностью или составной частью, благоустройство прилегающей территории капитального строения (здания, сооружения), выразившиеся в нарушении границы предоставленного земельного участка, за исключением сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда.

⁴ Под несоблюдением целевого назначения предоставленного земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), не соответствующего целевому назначению предоставленного земельного участка, за исключением сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда.

⁵ Под предоставлением земельного участка с нарушением установленного порядка понимается предоставление земельного участка с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется такое согласование.

⁶ Под существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил понимаются нарушения, которые могут создать потенциальную угрозу нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц, жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и юридических лиц, нарушить установленные утвержденной градостроительной документацией регламенты использования территории, а также причинить вред окружающей среде, снизить эксплуатационную пригодность объекта.

⁷ Факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения) может подтверждаться сведениями, внесенными до вступления в силу настоящей статьи в земельно-кадастровую или иную документацию, реестр характеристик недвижимого имущества, либо принятым до вступления в силу настоящей статьи решением в отношении самовольной постройки, или о предоставлении земельного участка, или о разрешении строительства объекта, либо протоколом об административном правонарушении или постановлением о наложении административного взыскания, иными материалами, относящимися к административному правонарушению, оформленными до официального опубликования настоящего Закона.

⁸ При направлении поручения в организацию по землеустройству, оформлении землеустроительных материалов, выполнении работ и принятии соответствующего решения необходимо руководствоваться сроками, установленными в главе 5 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

⁹ Согласование решений с облисполкомами производится в случаях если облисполкомами будут определены перечни населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых рассмотрение соответствующих вопросов, осуществляется по согласованию с ними.

¹⁰ При непредставлении указанных документов соответствующее решение не принимается и выносится решение о необходимости возврата земельного участка и приведения его в пригодное для использования по целевому назначению состояние в соответствии с требованиями законодательства. В этом случае денежные средства за оформленные организацией по землеустройству в установленном порядке землеустроительные материалы, в том числе по установлению границ земельного участка, не подлежат возврату заинтересованному лицу.

Порядок принятия мер в отношении самовольно занятых земель¹
(компетенция областных, Минского городского исполнительных комитетов по согласованию с Президентом Республики Беларусь)

