|  |  |
| --- | --- |
| **ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ** **ПА МАЕМАСЦІ****РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мiнск тэл./факс (017) 2882725,e-mail: info@gki.gov.by | **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ****ПО ИМУЩЕСТВУ****РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минсктел./факс (017) 2882725,e-mail: info@gki.gov.by |

|  |
| --- |
| 21.03.2023 № 6-1-7/1861/вн(в редакции письма от 24.03.2023 № 6-1-6/2056/вн) |

Областные и Минский городской исполнительные комитеты

Республиканская и территориальные

организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Организации по землеустройству, подчиненные Государственному комитету по имуществу

Администрации свободных экономических

зон

О некоторых вопросах регулирования

земельных отношений

В связи с поступающими в Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) вопросами в области земельных отношений, связанными с вступлением в силу с 1 января 2023 г. Кодекса Республики Беларусь о земле в редакции Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З ”Об изменении кодексов“ (далее – Кодекс о земле), Госкомимущество как орган, уполномоченный на проведение единой государственной политики в указанных областях, руководствуясь частью первой пункта 2 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З ”О нормативных правовых актах“, направляет разъяснения относительно применения некоторых норм законодательства об охране и использовании земель.

В то же время обращаем внимание, что при применении указанных в настоящем письме подходов следует учитывать все обстоятельства
и факты, имеющиеся в каждой конкретной ситуации. Настоящие разъяснения не заменяют собой нормативные правовые акты, на нормы которых, с учетом вносимых в них изменений, необходимо опираться при принятии определенных управленческих и иных решений.

**1. Необходимо ли разрабатывать градостроительный паспорт на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемый по результатам аукциона?**

С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять территории, на которых земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам по результатам аукционов (подпункт 1.8 пункта 1 статьи 42 Кодекса о земле).

В соответствии с частью второй подпункта 1.20 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 ”О мерах по совершенствованию строительной деятельности“ (далее – Указ № 26) установлено, что без разработки градостроительных паспортов земельных участков формирование земельных участков осуществляется для размещения объектов пятого класса сложности (за исключением одноквартирных, блокированных жилых домов)[[1]](#footnote-1)\* при:

проведении аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, аукционов на право аренды земельных участков;

включении земельных участков в перечни земельных участков для реализации инвестиционных проектов.

При этом с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять населенные пункты (части их территорий), иные территории, в пределах которых земельные участки для размещения объектов пятого класса сложности (за исключением одноквартирных, блокированных жилых домов) в случаях, предусмотренных в [части второй](#Par0) подпункта 1.20 пункта 1 Указа № 26, формируются на основании градостроительных паспортов земельных участков (часть третья подпункта 1.20 пункта 1 Указа № 26).

В соответствии с классификацией зданий и сооружений, установленной постановлением Министерства архитектуры и строительства от 26 октября 2020 г. № 63 ”Об утверждении и введении в действие строительных норм“, к пятому классу сложности относятся в том числе хозяйственные постройки на приусадебных, садовых и дачных участках.

Принимая во внимание, что на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с абзацем вторым части первой статьи 4 Закона Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-З ”О личных подсобных хозяйствах граждан“ могут размещаться только хозяйственные здания и сооружения, необходимые для ведения личного подсобного хозяйства, то полагаем, что разработка градостроительного паспорта на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства не требуется, если иное не определено соответствующим решением областного исполнительного комитета, принятого в соответствии с частью третьей подпункта 1.20 пункта 1
Указа № 26.

**2. В каких случаях земельные участки могут быть предоставлены без включения их в перечни свободных (незанятых) земельных участков?**

Согласно статье 44 Кодекса о земле местные исполнительные комитеты формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков. В перечень свободных (незанятых) земельных участков включаются:

земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов без проведения аукциона в порядке очередности;

земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов через аукцион;

земельные участки, которые могут быть предоставлены для ведения коллективного садоводства, дачного строительства без проведения аукциона и через аукцион;

земельные участки, которые могут быть предоставлены для иных целей без проведения аукциона;

земельные участки, которые могут быть предоставлены для иных целей через аукцион;

земельные участки, которые могут быть предоставлены, в том числе по ходатайству Минского городского исполнительного комитета, собственникам сносимых жилых домов (долей в праве собственности на них).

Информация о наличии таких земельных участков должна быть полной, достоверной, открытой, доступной и подлежит включению
в соответствующие перечни с указанием целей возможного использования этих участков.

Порядок формирования перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней земельных участков для реализации инвестиционных проектов определен одноименным Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (далее – Положение).

Согласно пункту 4 Положения земельные участки включаются
в перечни свободных (незанятых) земельных участков на основании решений местных исполнительных комитетов, принятых с учетом утвержденных генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, архитектурных проектов застройки территорий городов, схем комплексной территориальной организации областей (районов), схем землеустройства районов.

Вместе с тем, в соответствии с подпунктом 1.5 пункта 1 статьи 1 Кодекса о земле государственные нужды – это потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации международных договоров Республики Беларусь, инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь, зарегистрированных в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь, концессионных договоров, соглашений о государственно-частном партнерстве, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, схем землеустройства районов, утвержденных в соответствии
с законодательством, а также с размещением объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь.

В силу пункта 6 статьи 45 Кодекса о земле изъятие и предоставление земельного участка для государственных нужд является основанием для исключения этого участка из перечня свободных (незанятых) земельных участков.

В связи с изложенным, Госкомимущество полагает, что в случае обеспечения потребностей, относящихся к государственным нуждам
(за исключением реализации инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь), изъятие и предоставления земельных участков для таких целей может осуществляться без включения этих участков в перечни свободных (незанятых) земельных участков.

Земельные участки, которые предназначены для последующего предоставления инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционные проекты, для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, включаются в перечни участков для реализации инвестиционных проектов.

**3. Возможно ли после 1 января 2023 г. осуществлять предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства** **без проведения аукциона в случае, когда заявление заинтересованным лицом о предоставлении такого земельного участка подано до 1 января 2023 г., а после указанной даты решением областного исполнительного комитета населенный пункт, в котором расположен испрашиваемый земельный участок и на который оформлены необходимые для его изъятия и предоставления землеустроительные материалы, отнесен к аукционной зоне?**

В связи с вступлением в силу с 1 января 2023 г. Кодекса о земле
по земельным отношениям, возникшим до вступления названного Кодекса в силу, его нормы применяются к тем правам и обязанностям, которые возникли после 1 января 2023 г. (дата вступления в силу Кодекса о земле) (пункт 4 статьи 113 Кодекса о земле).

Отмечаем, что согласно подпункту 1.8 пункта 1 статьи 42 Кодекса
о земле областным исполнительным комитетам предоставлено право
с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности определять территории, на которых земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам по результатам аукционов.

В связи с изложенным, если заявление о предоставлении без проведения аукциона земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства было подано заинтересованным лицом до 1 января 2023 г.,
а решением областного исполнительного комитета населенный пункт,
в котором расположен испрашиваемый земельный участок, отнесен
к аукционной зоне, то принятие после указанной даты решения
о предоставлении без проведения аукциона такого земельного участка, подготовленного на основании оформленных в установленном порядке землеустроительных материалов, необходимых для изъятия
и предоставления такого земельного участка, будет противоречить решению областного исполнительного комитета.

Вместе с тем, по мнению Госкомимущества, разрешение данных ситуаций возможно на основании пункта 2 статьи 42 Кодекса о земле путем внесения областными исполнительными комитетами в свои решения дополнений в части нераспространения его норм на отношения, связанные с изъятием и предоставлением земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства по поручениям местных исполнительных комитетов, направленным в адрес организаций по землеустройству
до 1 января 2023 г.

**4. Может ли быть разделен земельный участок, предоставленный для строительства и обслуживания жилого дома таким образом, чтобы на одном участке оставался жилой дом, а на втором его принадлежность (например, летняя кухня), которую в дальнейшем планируется использовать в качестве жилого дома?**

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Кодекса о земле возможен раздел земельных участков, предоставленных для строительства
и обслуживания жилых домов, на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении раздела земельного участка при соблюдении условий, определенных указанной статьей.*Справочно.*

*Раздел земельного участка осуществляется при соблюдении следующих условий:*

*изменение вида права на существующий земельный участок на право частной собственности (если он принадлежит заявителю на ином виде права) или на право аренды (если он в соответствии
с законодательством не может быть предоставлен в частную собственность);*

*внесение платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка в соответствии со статьями 36 и 37 Кодекса
о земле;*

*наличие инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков;*

*соблюдение предельных размеров земельных участков, установленных статьей 46 Кодекса о земле, градостроительных регламентов, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных и иных норм и правил.*

Отмечаем, что принятие местным исполнительным комитетом решения о разрешении раздела земельного участка является административной процедурой, осуществляемой государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан (подпункты 1.1.21 и 1.1.23 пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 (далее – перечень).

Согласно подпункту 2.2 пункта 2 статьи 10 Кодекса о земле одним из условий для принятия решения о разрешении раздела земельного участка является внесение платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка в соответствии со статьями 36 и 37 Кодекса о земле.

Так, пунктом 2 статьи 36 Кодекса о земле установлено, что взимание платы за земельный участок в соответствии с подпунктом 2.2 пункта 2 статьи 10 осуществляется при условии:

внесения платы по рыночной стоимости таких земельных участков, но не ниже кадастровой стоимости без предоставления рассрочки – если земельный участок принадлежит не на праве частной собственности
(в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

*Справочно.*

*На 1 января 2023 г. областными, Минским городским исполнительными комитетами определены населенные пункты, иные территории, на которых будет требоваться внесение платы по рыночной стоимости земельных участков, но не ниже их кадастровой стоимости
в случаях, установленных пунктом 2 статьи 10, пунктом 4 статьи 11, пунктом 4 статьи 61 и пунктом 2 статьи 66 Кодекса о земле.*

доплаты разницы между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка – если земельный участок ранее был выкуплен в частную собственность по кадастровой стоимости
(в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

внесения платы по кадастровой стоимости земельных участков без предоставления рассрочки (на территориях, где не требуется внесение платы по рыночной стоимости).

Если земельный участок приобретен в частную собственность по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то внесение платы по кадастровой стоимости земельного участка не требуется за исключением случаев, определенных подпунктом 4.2 пункта 4 статьи 10, подпунктом 6.2 пункта 6 статьи 11 и подпунктом 2.4 пункта 2 статьи 66 Кодекса о земле;

досрочного внесения в полном объеме платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, – если земельный участок предоставлен в частную собственность с рассрочкой внесения платы.

Согласно пункту 3 статьи 36 Кодекса о земле размер платы за земельный участок, приобретаемый по рыночной стоимости
в соответствии с пунктом 2 этой статьи, определяется в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, государственными организациями, осуществляющими оценочную деятельность и входящими в систему Госкомимущества.

Определение кадастровой стоимости земельного участка для расчета платы за право его аренды в упомянутом случае осуществляется
в приведенном выше порядке.

Порядок деления земельных участков определен Положением
о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (далее – Положение).

*Справочно.*

*Согласно пункту 4 Положения до раздела земельного участка Минским городским, городским (городов областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством об охране и использовании земель, принимается в порядке, установленном законодательством об административных процедурах, решение о разрешении раздела земельного участка*, *предоставленного для:*

*строительства и (или) обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома, за исключением случаев, связанных
с разделом этих домов;*

*строительства (строительства и обслуживания) иных капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства;*

*строительства и (или) обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до истечения 5 лет со дня государственной регистрации жилого дома, возведенного на таком земельном участке.*

Согласно пункту 12 названного Положения для выполнения работ по делению земельных участков, находящихся в частной собственности, заинтересованное лицо обращается к исполнителю работ.

*Справочно.*

*Работы по делению земельных участков выполняются организациями по землеустройству, подчиненными Государственному комитету по имуществу, их дочерними унитарными предприятиями, проектно-изыскательским коммунальным унитарным предприятием ”Земпроект“ – при выполнении работ в границах г.Минска,
коммунальным топографо-геодезическим унитарным предприятием ”Гомельгеодезцентр“ – при выполнении работ в границах г.Гомеля, иными юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по делению, слиянию земельных участков
на основании договора подряда, заключаемого ими с заинтересованным лицом, за счет средств этого лица в течение 30 рабочих дней со дня оплаты заинтересованным лицом стоимости таких работ.*

Для выполнения работ по делению земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставленных в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование, аренду, заинтересованное лицо обращается в Минский городской, городской (городов областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством об охране и использовании земель.

С учетом изложенного нормы Кодекса о земле и Положения не содержат запрета в части осуществления раздела земельного участка
в случае, когда на одном из вновь образованных в результате такого раздела участков будет располагаться принадлежность жилого дома (летняя кухня), а на другом – жилой дом.

После осуществления в установленном порядке раздела земельного участка и государственной регистрации созданных в результате раздела земельных участков и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них должно быть осуществлено исключение из состава домовладения принадлежности жилого дома (летней кухни) в связи с ее расположением на отдельном земельном участке.

Решение об исключении принадлежности жилого дома (летней кухни) из состава домовладения принимается собственником недвижимого имущества.

Согласно подпункту 22.3.10 пункта 22.3 перечня при обращении
в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним
с целью регистрации изменения капитального строения на основании утраты служебным строением, хозяйственной и иной постройкой связи
с капитальным строением как с главной вещью собственник предоставляет в том числе принятое им решение, в соответствии с которым утрачивается связь служебного строения, хозяйственной и иной постройкой
с капитальным строением как с главной вещью.

Для осуществления впоследствии государственной регистрации хозяйственной или иной постройки (летней кухни) в качестве самостоятельного капитального строения в соответствии с пунктом 45 перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Госкомимуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан, приведенного
в приложении к постановлению Госкомимущества от 9 ноября
2010 г. № 63, требуется принятие местным исполнительным
и распорядительным органом в отношении этой постройки (летней кухни) решения о возможности эксплуатации и определении назначения капитального строения в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии
и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля
2004 г. № 33 (далее – единая классификация).

Таким образом, при принятии собственником жилого дома решения об исключении хозяйственной или иной постройки (летней кухни) из состава его принадлежностей, собственнику такого недвижимого имущества необходимо:

1. обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним
с составленным в произвольной форме решением об исключении хозяйственной или иной постройки (летней кухни) из состава принадлежностей жилого дома для изготовления ведомости технических характеристик на хозяйственную или иную постройку (летнюю кухню) как самостоятельное капитальное строение с проведением ее обследования;

2. с указанной ведомостью технических характеристик и решением собственника об исключении хозяйственной или иной постройки (летней кухни) из состава принадлежностей жилого дома обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган с заявлением о вынесении
в отношении хозяйственной или иной постройки (летней кухни) решения
о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии с единой классификацией. При этом назначение капитального строения должно соответствовать целевому назначению вновь образованного земельного участка;

3. в случае, если местным исполнительным и распорядительным органом будет принято решение о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению в соответствии
с единой классификацией как жилого дома, то необходимо обратиться
в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для изготовления технических паспортов на капитальные строения и совершения
в отношении них необходимых регистрационных действий.

В случае, когда собственником хозяйственной или иной постройки (летней кухни) не предполагается ее использование под жилой дом, после исключении такой хозяйственной или иной постройки (летней кухни)
из состава принадлежностей жилого дома такому собственнику необходимо получить в установленном порядке разрешение на строительство жилого дома.

**5. Необходимо ли включать в перечни свободных (незанятых) земельных участков свободные (незанятые) земельные участки, которые могут быть с учетом требований законодательства предоставлены в конкретном населенном пункте без проведения аукциона для строительства и обслуживания жилого дома, для ведения личного подсобного хозяйства и коллективного садоводства?**

**В случае включения таких земельных участков в перечень необходимо ли осуществлять их предоставление по истечении 30 календарных дней со дня включения в перечень свободных (незанятых) земельных участков?**

Согласно статье 44 Кодекса о земле местные исполнительные комитеты формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков. В перечень свободных (незанятых) земельных участков включаются:

земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства
и обслуживания жилых домов без проведения аукциона в порядке очередности;

земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства
и обслуживания жилых домов через аукцион;

земельные участки, которые могут быть предоставлены для ведения коллективного садоводства, дачного строительства без проведения аукциона и через аукцион;

земельные участки, которые могут быть предоставлены для иных целей без проведения аукциона;

земельные участки, которые могут быть предоставлены для иных целей через аукцион;

земельные участки, которые могут быть предоставлены, в том числе по ходатайству Минского городского исполнительного комитета, собственникам сносимых жилых домов (долей в праве собственности на них).

Исходя из указанной нормы земельные участки с целевыми назначениями, указанными в вопросе, подлежат включению
в перечень свободных (незанятых) земельных участков.

В силу норм пункта 1 статьи 45 Кодекса о земле изъятие и предоставление свободных (незанятых) земельных участков, в том числе дополнительных, вне зависимости от целей предоставления осуществляются по результатам конкурса либо без его проведения не ранее чем по истечении 30 календарных дней со дня включения таких участков в перечень свободных (незанятых) земельных участков.

*Справочно.*

*В соответствии с Положением о порядке проведения конкурса по выбору землепользователя дополнительного земельного участка, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, предметом такого конкурса является только право предоставления дополнительного земельного участка.*

Отмечаем также, что согласно статье 42 Кодекса о земле областным исполнительным комитетам с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности предоставлено право определять территории, на которых:

земельные участки для ряда целей предоставляются по результатам аукционов (подпункты 1.7, 1.8, 1.9 и 1.15 пункта 1 названной статьи);

земельные участки, в том числе для определенных целей, предоставляются без проведения аукциона.

С учетом анализа указанных норм Госкомимущество полагает, что земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома, для ведения личного подсобного хозяйства и для коллективного садоводства могут быть предоставлены по заявлению заинтересованного лица только по истечении 30 календарных дней со дня включения их в перечень свободных (незанятых) земельных участков. В случае поступления в местный исполнительный комитет в течение 30 календарных дней заявлений от двух или более заинтересованных лиц, земельный участок может быть им предоставлен по результатам аукциона.

*Справочно.*

*Необходимые корректировки следует внести в решения областных исполнительных комитетов, определяющие территории, на которых земельные участки предоставляются по результатам аукционов, предусмотрев в них возможность выставления на аукцион земельного участка, расположенного в любом месте области, в случае поступления в местный исполнительный комитет в течение 30 календарных дней со дня его включения в перечень свободных (незанятых) земельных участков заявлений от двух или более заинтересованных лиц.*

В целях избежания социальной напряженности полагаем, что земельные участки должны быть в кратчайшие сроки сформированы местными исполнительными комитетами и включены ими в перечни свободных (незанятых) земельных участков для последующего их предоставления заинтересованным лицам без лишних временных затрат.

Кроме того, в случае возможности предоставления свободного (незанятого) земельного участка для разных целей, т.е. для ведения личного подсобного или огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, либо для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных или ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, местный исполнительный комитет при включении такого участка в перечень вправе указать в качестве возможных все названные целевые назначения.

**6. Необходимо ли включать в перечень свободных (незанятых) земельных участков дополнительный земельный участок, который предоставляется в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы земельного участка, предоставленного по результатам аукциона на право аренды земельного участка, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) или аукциона по продаже земельных участков в частную собственность?**

В соответствии с пунктом 5 статьи 12 Кодекса о земле предоставление дополнительного земельного участка в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы земельного участка, предоставленного по результатам аукциона на право аренды земельного участка, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) или аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, допускается на основании решения государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, о разрешении предоставления дополнительного земельного участка при соблюдении условий, предусмотренных пунктами 2 и 4 статьи 10 Кодекса о земле.

Поскольку местным исполнительным комитетом при предоставлении дополнительного земельного участка в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы земельного участка, предоставленного по результатам аукциона, при соблюдении определенных условий выносится решениев отношении конкретного субъекта земельных отношений, то дальнейшее включение испрашиваемого дополнительного земельного участка, по мнению Госкомимущества, не требуется.

**7. У гражданина в пользовании находится земельный участок в садоводческом товариществе для коллективного садоводства (например, имеется решение районного исполнительного комитета 1990-х гг. о предоставлении такого земельного участка). Гражданин желает оформить правоудостоверяющий документ на такой земельный участок, требуется ли включение такого земельного участка в перечень свободных (незанятых) земельных участков?**

Включать земельный участок в этом случае в перечень свободных (незанятых) земельных участков не требуется, поскольку участок не является свободным (незанятым). В рассматриваемом случае речь следует вести об оформлении правоудостоверяющего документа на земельный участок, который уже используется гражданином в установленном порядке.

Данный подход может применяться также в отношении иных земельных участков, предоставленных в установленном порядке и сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию.

**8. В 2000-х годах гражданину в одном из областных центров был предоставлен земельный участок для строительства и обслуживания одноквартирного жилого дома предельного размера – 0,15 га. Иная часть земельного участка, используемого гражданином, превышающая предельный размер земельного участка, определенный для областных центров, была предоставлена ему во временное пользование для огородничества – 0,008 га. Вправе ли гражданин в настоящее время увеличить площадь земельного участка для строительства
и обслуживания одноквартирного жилого дома в соответствии с частью третьей подпункта 1.1 пункта 1 статьи 46 Кодекса о земле? Подлежит ли включению в перечень свободных (незанятых) земельных участков земельный участок, который предоставлен гражданину для огородничества и который он просит предоставить ему дополнительно для строительства и обслуживания одноквартирного жилого дома?**

С учетом норм, содержащихся в части третьей подпункта 1.1 пункта 1 статьи 46 Кодекса о земле, при предоставлении в г.Минске, областных центрах и городах областного подчинения, других городах и поселках городского типа земельных участков для строительства и обслуживания жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, эксплуатируемых и расположенных на таких земельных участках, размеры данных земельных участков могут устанавливаться до 0,3 га включительно при условии, что эти размеры подтверждаются проектной документацией на строительство жилого дома или иными документами (сведениями земельно-кадастровой документации, решениями уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка и др.), подтверждающими использование земельных участков большей площадью, чем указано
в правоудостоверяющих документах.

Поскольку испрашиваемый дополнительно земельный участок используется в установленном порядке лицом, испрашивающим его дополнительно, то он не является свободным (незанятым) и включение его в перечень свободных (незанятых) земельных участков не требуется.

Его изъятие и предоставление дополнительно к ранее предоставленному земельному участку осуществляется на основании заявления заинтересованного лица о предоставлении дополнительного земельного участка, находящего у него во временном пользовании для огородничества.

В случае отсутствия сведений, подтверждающих использование земельного участка большей площадью, чем указано
в правоудостоверяющих документах и если размер земельного участка, предоставленного гражданину для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в областном центре, менее 0,15 га, то предоставление дополнительного земельного участка осуществляется с учетом предельного размера, определенного частью первой подпункта 1.1 пункта 1 статьи 46 Кодекса о земле, после изъятия у заинтересованного лица земельного участка, предоставленного для огородничества, на основании его заявления о добровольном отказе от этого участка, включения изъятого земельного участка в перечень свободных (незанятых) земельных участков и истечения 30 календарных дней со дня включения его в такой перечень.

**9. Требуется ли изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка при оформлении гражданином правоудостоверяющего документа на земельный участок, находящийся у него в пользовании?**

В связи с вступлением в силу Положения о порядке изъятия
и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января
2023 г. № 32 (далее – Положение о порядке изъятия), с 1 января 2023 г. не требуется предварительное согласование места размещения земельного участка и разработка проекта отвода земельного участка при изъятии и предоставлении земельных участков гражданам для:

строительства и обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома, в том числе разрушенного от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, коллективного садоводства, дачного строительства – включенных в перечни свободных (незанятых) земельных участков, сформированные местными исполнительными комитетами в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

строительства и обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним 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;

установки временных индивидуальных гаражей;

народных художественных ремесел, огородничества, сенокошения
и выпаса сельскохозяйственных животных;

ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Оформление правоудостоверяющих документов на земельные участки для указанных целей осуществляется на основании землеустроительных дел по установлению их границ в перечень материалов которых в числе прочих включен земельно-кадастровый план границы земельного участка
с нанесенной границей испрашиваемого гражданином земельного участка.

Вместе с тем, при оформлении правоудостоверяющего документа на земельный участок, находящийся в пользовании гражданина и в отношении которого сведения внесены в земельно-кадастровую документацию местного исполнительного комитета до 1 января 1999 г., изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка с указанием на нем границы земельного участка, находящегося в пользовании гражданина, не требуется.

В таком случае площадь земельного участка в устанавливаемых границах должна соответствовать его площади, содержащейся в земельно-кадастровой документации, и в материалы землеустроительного дела должны включаться документы, подтверждающие информацию как
о площади такого земельного участка, так и о внесении до 1 января 1999 г.
в земельно-кадастровую документацию местного исполнительного комитета сведений об этом земельном участке.

**10. Кодексом Республики Беларусь о земле исключена необходимость делегирования облисполкомами и Минским горисполкомом администрациям, являющимся органами управления в границах свободных экономических зон (далее – СЭЗ), специальных туристско-рекреационных парков, своих прав по изъятию
и предоставлению в аренду резидентам соответствующих СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков, земельных участков, находящихся в границах этих зон, парков, по осуществлению перевода земельных участков из одних категорий в другие, а также
по подготовке проектов договоров аренды этих земельных участков
и их заключению. В связи с этим, какова компетенция по изменению, а также по расторжению договоров аренды земельных участков, расположенных в границах СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков и предоставленных в аренду резидентам этих зон, парков местными исполнительными и распорядительными органами до 1 января 2023 г.?**

В соответствии с пунктом 3 статьи 19 Кодекса о земле арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, могут являться администрации СЭЗ в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация СЭЗ, в границах этих зон, парков
с осуществлением при необходимости перевода земельных участков
из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков.

На этом основании администрации СЭЗ могут заключать договоры аренды только в отношении земельных участков, которые предоставлены этими администрациями резидентам соответствующих СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков в границах этих зон, парков.

Что касается изменения и расторжения договоров аренды земельных участков, то упомянутые действия администрации СЭЗ также могут производить только в отношении земельных участков, по которым они являются арендодателями. Таким образом, если земельные участки предоставлены резидентам соответствующих СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков в границах этих зон, парков местными исполнительными и распорядительными органами, то заключать договоры аренды земельных участков, а также осуществлять действия по их изменению и расторжению должны эти местные исполнительные и распорядительные органы.

Дополнительно сообщаем, что согласно пункту 7 приложения 1
к постановлению Совета Министров Республики Беларусь
от 13 января 2023 г. № 32 ”О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З ”Об изменении кодексов“ (далее – постановление № 32) в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2009 г. № 658 ”Об утверждении положений о фондах развития свободных экономических зон и признании утратившими силу отдельных постановлений Совета Министров Республики Беларусь“ внесены изменения, согласно которым фонды развития СЭЗ формируются в том числе за счет арендной платы за земельные участки, расположенные в границах СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков и предоставляемые в аренду резидентам этих зон, парков, а также за земельные участки, расположенные в границах СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков и предоставленные в аренду резидентам этих зон, парков местными исполнительными и распорядительными органами до 1 января 2023 г.

При этом в соответствии с пунктом 6 постановления № 32 облисполкомам, Минскому горисполкому в трехмесячный срок необходимо обеспечить приведение договоров аренды земельных участков, заключенных с резидентами СЭЗ, в соответствие с упомянутыми нормами пункта 7 приложения 1 к постановлению № 32.

Председатель комитета Д.Ф.Матусевич

1. \* За исключением формирования таких участков в границах городов Барановичи, Бобруйска, Борисова, Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Жлобина, Жодино, Лиды, Минска, Могилева, Мозыря, Молодечно, Новополоцка, Орши, Пинска, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска. [↑](#footnote-ref-1)