

Обоснование необходимости принятия (издания)
проекта Указа Республики Беларусь ”О совершенствовании
земельных отношений“ (далее – проект Указа)

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

Проект Указа разработан в целях дальнейшего комплексного совершенствования законодательства об охране и использовании земель, в том числе условий предоставления земельных участков субъектам хозяйствования всех форм собственности, отношений собственности на земельные участки, правил разрешения земельных споров местными исполнительными комитетами.

Проект Указа обеспечивает также урегулирование вопросов, отмеченных в письме Администрации Президента Республики Беларусь от 25 марта 2020 г. № 11/18 ДСП, поручении Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2020 г. № 06/810-1164/3737р-дсп.

Кроме того, в проекте Указа реализован ряд предложений по развитию земельных отношений, поступивших в ходе состоявшегося 29 января 2020 г. совместного заседания Постоянной комиссии Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь по аграрной политике и Постоянной комиссии Совета Республики Национального собрания Республики Беларусь по региональной политике и местному самоуправлению с участием заинтересованных государственных органов, а также от Совета по развитию предпринимательства при Совете Министров Республики Беларусь.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

В соответствии с абзацем вторым статьи 24 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) Президент Республики Беларусь определяет единую государственную политику в области использования и охраны земель.

Пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З ”О нормативных правовых актах“ предусмотрено, что внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, данным Законом и иными законодательными актами.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

3.1. В целях обеспечения равных прав субъектов хозяйствования всех форм собственности в области земельных отношений проектом Указа предусматривается поэтапный (эволюционный) переход предоставления земельных участков юридическим лицам на двух видах права, – праве собственности и праве аренды.

Вносимые проектом Указа изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667) предусматривают после вступления его в силу возможность предоставления юридическим лицам земельных участков на праве постоянного или временного пользования только в исключительных случаях по решению Президента Республики Беларусь.

Учитывая опыт предыдущих изменений законодательства об охране и использовании земель, а также для недопущения возложения на юридическим лиц новых обязательств и увеличения связанных с этим административных процедур, предлагается сохранить действие права постоянного или временного пользования на ранее предоставленные земельные участки, а также возможность его перехода к иным организациям в случае перехода к ним права на расположенные на этих земельных участках капитальные строения (здания, сооружения).

При переходе права на капитальное строение (здание, сооружение) к индивидуальному предпринимателю или гражданину в отношении такого земельного участка будет принято решение о прекращении права постоянного или временного пользования и предоставлении его на праве аренды приобретателю капитального строения (здания, сооружения).

3.2. Принимая во внимание законодательные ограничения предоставления земельных участков в частную собственность, в подавляющем большинстве земельные участки будут предоставляться на праве аренды.

Справочно.

Статьями 13 Конституции Республики Беларусь и Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) определены земли и земельные участки, не подлежащие предоставлению в частную собственность. Площадь таких территорий составляет 94,3 % от всей площади республики.

В связи с этим, предлагается упростить предоставление земельных участков в аренду, исключив необходимость составления договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (далее – договор аренды земельного участка), путем составления подписываемого сторонами письменного соглашения.

Порядок заключения, изменения и расторжения договора аренды земельного участка, права и обязанности арендатора и арендодателя земельного участка, их ответственность за неисполнение договора аренды земельного участка определяются в утверждаемом проекте Указа Положении об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Заключение договора аренды земельного участка, будет осуществляться путем обмена документами, т.е. посредством подачи заинтересованным лицом письменного заявления в местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельного участка и принятия таким исполнительным комитетом решения об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка в аренду либо об изменении вида вещного права на право аренды.

При этом договор аренды земельного участка согласно проекту Указа не будет подлежать государственной регистрации и будет считаться заключенным с момента государственной регистрации права аренды земельного участка.

3.2. Случаи, в которых не взимается плата за право заключения договора аренды земельного участка, определяются в проекте Указа исходя из целевого назначения земельных участков, вне зависимости от субъектов земельных отношений, что имеет место в настоящее время. Это позволит установить единый для всех субъектов хозяйствования подход при решении данного вопроса.

Предлагается также максимально упростить правила исчисления и взимания платежей за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставленные в аренду.

Так, проектом Указа предусматривается привязать размер ежегодной арендной платы за такие земельные участки к ставке земельного налога, определяемого в соответствии с налоговым законодательством, что позволит вдвое сократить нормативное регулирование этих вопросов. Исчисление и уплата ежегодной арендной платы в этом случае будет осуществляться в порядке, установленном законодательством для уплаты земельного налога.

Проектом Указа контроль за порядком исчисления и уплаты арендной платы возлагается на налоговые органы, а также устанавливаются права и обязанности плательщиков арендной платы идентичные правам и обязанностям плательщикам земельного налога.

3.3. Проектом Указа предусматриваются меры по стимулированию выкупа гражданами и юридическими лицами Республики Беларусь земельных участков (включая предоставленные ранее на иных видах

права) в частную собственность в разрешенных законодательными актами случаях:

3.3.1. предоставить собственникам земельных участков право осуществлять куплю-продажу, мену, дарение незастроенных земельных участков и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), либо с расположенными на них незавершенными незаконсервированными капитальными строениями с сохранением целевого назначения таких земельных участков, за исключением случаев, когда их предоставление осуществлялось на льготных основаниях:

предоставления земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

строительства (реконструкции) многоквартирного, блокированного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме или приобретения не завершенного строительством капитального строения (здания, сооружения) с привлечением льготного кредита либо иных форм государственной поддержки.

При этом в целях недопущения затягивания сроков строительства, появления объектов сверхнормативного строительства проектом Указа предусматривается сохранение при совершении сделки с земельным участком, влекущей переход права собственности на него, для нового землепользователя условий отвода земельного участка, предусмотренных в решении местного исполнительного комитета о его предоставлении, и срока строительства объекта.

Сведения об условиях отвода земельного участка будут подлежать отражению в договоре его отчуждения. Сделка, совершенная с нарушением этого требования, будет являться оспоримой и сможет быть признана судом недействительной по иску заинтересованного лица.

Если земельный участок в силу требований законодательства не может быть предоставлен на праве частной собственности, то аналогичная норма о распоряжении правом аренды незастроенных земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), будет применяться в случае внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка за 99 лет;

3.3.2. не применять повышающие коэффициенты к земельному налогу, устанавливаемые местными Советами депутатов на очередной финансовый год, на все земельные участки, находящиеся в частной собственности.

Земельный налог за такие земельные участки исчисляется в процентах от их кадастровой стоимости.

В среднем, землепользователь земельного участка, выплачивая земельный налог с применением повышающего коэффициента, установленного местным Советом депутатов, вносит сумму, эквивалентную кадастровой стоимости этого участка, предназначенного для размещения:

автомобильных рынков, игорных заведений – за 17 лет;
автомобильных заправочных и газонаполнительных станций – за 25 лет;

рынков (за исключением автомобильных), торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти рынки и торговые центры – за 71 год;

иных объектов общественно-делового назначения – за 91 год;

производственных объектов – за 45 лет.

Реализация данного предложения позволит увеличить поступления в местный бюджет платы от предоставления земельных участков в частную собственность.

3.3.3. усовершенствовать правила предоставления рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставленные в частную собственность.

В соответствии со статьей 31² Кодекса о земле рассрочка может быть предоставлена на срок, не превышающий 5 лет со дня приемки в эксплуатацию в установленном порядке законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса или со дня приобретения недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности. При этом до приемки в установленном порядке в эксплуатацию законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса лицом, которому предоставляется земельный участок, вносится часть платы в размере, определяемом местным исполнительным комитетом, предоставляющим рассрочку.

При предоставлении земельных участков в частную собственность для иных целей местные исполнительные комитеты имеют право принять решение о предоставлении рассрочки внесения платы (ее части) за земельные участки по обоснованному заявлению гражданина Республики Беларусь, негосударственного юридического лица Республики Беларусь, но не более чем на 2 года.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено несколько дат отсчета сроков предоставления рассрочки:

день приемки в эксплуатацию в установленном порядке законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса;

установленный местным исполкомом срок внесения первой части платы до приемки в установленном порядке в эксплуатацию законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса;

день приобретения недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности;

день принятия решения о предоставлении рассрочки внесения платы (аукционы);

день предоставления земельного участка для иных целей с рассрочкой не более чем на 2 года.

В целях установления единых подходов к предоставлению рассрочки внесения платы за предоставляемые в частную собственность земельные участки, а также с учетом установленного Указом Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2019 г. № 485 "О совершенствовании земельных отношений и рассмотрения обращений граждан и юридических лиц" единого целевого назначения земельных участков (для строительства и обслуживания), предназначенных для возведения объектов и их последующей эксплуатации, проектом Указа предлагается предоставлять такую рассрочку вне зависимости от целевого назначения земельного участка с даты принятия решения местного исполнительного комитета о предоставлении рассрочки на следующие сроки:

4 года без индексации суммы платы;

8 лет с индексацией суммы платы, начиная с месяца, следующего за истечением 4-летнего срока.

3.4. Проектом Указа уточняется порядок купли-продажи, мены, дарения земельных участков, предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, а также отчуждение расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, до истечения 5-ти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки. Эти правила определяются с учетом предложений Генеральной прокуратуры Республики Беларусь об установлении единообразного подхода с отчуждением земельных участков гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Данная норма вводится с целью сокращения неиспользуемых земельных участков.

В настоящее время согласно части девятой статьи 51 Кодекса о земле в пригородных зонах г. Минска и областных центров совершение таких сделок запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, за исключением отчуждения таких объектов недвижимости местным исполнительным комитетам.

Вместе с тем, в практической деятельности имеют место случаи, когда граждане в силу объективных обстоятельств (направление на работу (службу) в другую местность, потеря кормильца в семье, получение I-ой или II-ой группы инвалидности и прочие обстоятельства) не могут использовать это недвижимое имущество.

3.5. По предложению Генеральной прокуратуры Республики Беларусь о единообразии регулирования аналогичных отношений также изменяется срок, в течение которого не допускается отчуждение земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них объектов недвижимого имущества.

Так, согласно проекту Указа, не допускается купля-продажа, мена, дарение земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), до истечения 5-ти (в настоящее время – 8-ми) лет со дня государственной регистрации таких домов, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался.

Кроме того, уточняется перечень случаев, когда такие земельные участки или расположенные на них объекты недвижимости могут быть реализованы по решению местного исполнительного комитета, принимаемому до истечения указанного срока. При этом предлагается установить исчерпывающий перечень таких обстоятельств:

- направление на работу (службу) в другую местность;
- переезд в другую местность;
- потеря кормильца в семье;
- получение I или II группы инвалидности;
- признание землепользователя и (или) одного из членов его семьи находящимся в трудной жизненной ситуации;
- улучшение жилищных условий землепользователем путем строительства, реконструкции или приобретения иного жилого помещения.

Проектом Указа по инициативе Генеральной прокуратуры Республики Беларусь определяются и условия для размещения (установки) нестационарных объектов, связанного с проведением массовых мероприятий и оказанием услуг, сроком до 3 месяцев на землях общего пользования населенных пунктов, а также земельных участках,

предоставленных юридическим лицам Республики Беларусь, за исключением случаев размещения торговых объектов.

3.6. По информации областных исполнительных комитетов в регионах имеются населенные пункты, особенно сельские, в которых отсутствует конкурентный спрос на земельные участки, или имеются недостатки в организации их рационального использования.

В связи с этим проектом Указа предлагается предоставить областным исполнительным комитетам право с учетом интересов государства, местных условий и особенностей определять:

сельские населенные пункты, на территории которых земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, квартир в блокированном жилом доме могут предоставляться в соответствии с градостроительной документацией, утвержденной в соответствии с законодательством, гражданам более установленного статьей 36 Кодекса о земле размера;

размеры таких земельных участков, но не более 1 га включительно.

При этом раздел таких земельных участков и размещение на них более одного многоквартирного, блокированного жилого дома проектом Указа не допускаются.

Это позволит навести порядок с чересполосицей, участками "с тыла" внутри кварталов, вовлечь в хозяйственный оборот неиспользуемые земли.

3.7. В проект Указа включена норма, определяющая порядок изменения границ земельных участков членов садоводческих товариществ.

Так, допускается возможность изменения границ земельных участков и (или) застройки территории товарищества без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории товарищества в случае, если такой проект утвержден до 7 августа 2008 года.

Разработка проектов отвода земельных участков членов садоводческих товариществ и установление их границ если проект организации и застройки территории такого товарищества утвержден до этой даты, могут выполняться по фактическому пользованию с учетом ранее оформленных правоудостоверяющих документов на земельные участки членов таких товариществ и на земли общего пользования садоводческих товариществ при отсутствии земельного спора по таким границам и нарушений противопожарных, природоохранных, строительных, санитарных и иных требований.

3.8. Учитывая предусмотренные проектом Указа единые подходы к предоставлению гражданам и юридическим лицам Республики Беларусь земельных участков в частную собственность, к распоряжению такими участками, а также условиям их налогообложения, предлагается отменить льготу, установленную подпунктом 1.5 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431 "О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков" для выкупа земельных участков негосударственными юридическими лицами.

3.9. Проектом Указа предусматривается также ряд мер, направленных на совершенствование порядка рассмотрения земельных споров, повышение качества их рассмотрения местными исполнительными комитетами и уменьшение количества обращений по этим вопросам в республиканские органы государственного управления. Для урегулирования этих вопросов проектом Указа предлагается утвердить Положение о земельных спорах.

Принимая во внимание, что сельскими и поселковыми исполнительными комитетами, в которых отсутствуют специальные подразделения по архитектуре и строительству, землеустройству, не может быть обеспечено полное и всестороннее рассмотрение земельных споров, предлагается законодательно закрепить их урегулирование на территории соответствующего района, включая города районного подчинения, сельские населенные пункты и поселки городского типа, районными исполнительными комитетами, за исключением споров, разрешение которых в соответствии с проектом Указа относится к компетенции суда.

3.10. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 "О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений" заявление о приватизации занимаемого жилого помещения могло быть подано гражданином до 1 июля 2016 г.

С вступлением в силу 1 января 2020 г. Закона Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-З "Об изменении законов по вопросам правового регулирования жилищных отношений" нормы, регулировавшие правоотношения в сфере приватизации жилых помещений, из Жилищного кодекса Республики Беларусь исключены.

В этой связи, административные процедуры, предусмотренные подпунктами 22.17.1 и 22.17.2 пункта 22.17 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом

Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, в настоящее время не могут быть совершены.

В связи с этим, проектом Указа в данный перечень вносятся соответствующие изменения.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта Указа, и практики их применения – при подготовке проекта Указа проведен анализ актов законодательства, упомянутых в пунктах 2 и 3 настоящего обоснования, и иного законодательства, относящегося к предмету правового регулирования проекта, и практики его применения, в результате которого противоречий нормативным правовым актам не выявлено.

Проект Указа соответствует законодательству Республики Беларусь;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – не проводился;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – проект Указа не противоречит международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования, – проект Указа не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь", – не имеется.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта:

поступали обращения по вопросам:

отсутствия равных прав между юридическими лицами государственной и частной формы собственности при предоставлении земельных участков с одинаковым целевым назначением в части вида права на такие земельные участки (постоянное, временное пользование или аренда) и, соответственно, взимания платы за право заключения

договоров аренды земельных участков. Данный вопрос рассматривался также на заседании Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Госкомимуществе по предложению членов данного совета. Кроме того, Советом по развитию предпринимательства при Совете Министров Республики Беларусь поручено Госкомимуществу выработать по данному вопросу единые подходы в связи с имеющимися предложениями представителей бизнес-сообществ;

длительного рассмотрения земельных споров местными исполнительными комитетами, отсутствия контроля со стороны этих комитетов за принятыми ими решениями по разрешению земельных споров.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Принятие проекта Указа позволит комплексно усовершенствовать земельные отношения. Установление единых подходов при предоставлении земельных участков юридическим лицам государственной и негосударственной форм собственности, а также при выкупе гражданами и негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь земельных участков в частную собственность, снятие отдельных законодательных ограничений в отношении распоряжения земельными участками при условии их выкупа в частную собственность будет способствовать более эффективному использованию этих земель, и являться дополнительным источником пополнения бюджета.

Установление четких правил рассмотрения земельных споров урегулирует проблемные ситуации, возникающие на практике при разрешении конфликтов, возникающих между землепользователями.

Дополнительных обязанностей для субъектов хозяйствования и граждан проект Указа не содержит.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

Проект Указа вынесен на публичное обсуждение.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

Принятие предлагаемого проекта Указа потребует внесения изменений в:

1. законодательные акты:

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Налоговый кодекс Республики Беларусь;

Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним";

2. постановления Совета Министров Республики Беларусь:

от 26 марта 2008 г. № 462 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667";

от 31 декабря 2008 г. № 2053 "О некоторых мерах по реализации Кодекса Республики Беларусь о земле";

от 17 ноября 2010 г. № 1695 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 июля 2010 г. № 388";

от 12 июля 2013 г. № 608 "Об утверждении Положения о порядке проведения электронных торгов по продаже государственного имущества, включая земельные участки, права заключения договора аренды государственного имущества, в том числе земельных участков";

от 12 мая 2016 г. № 370 "О некоторых мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 12 ноября 2015 г. № 8";

от 23 марта 2018 г. № 220 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463";

от 6 декабря 2018 г. № 878 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2018 г. № 357";

3. ведомственные нормативные правовые акты:

постановление Госкомимущества от 9 ноября 2010 г. № 63 "Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан";

постановление Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11 "Об утверждении инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий";

4. решения местных исполнительных комитетов, предусматривающие порядок предоставления рассрочки.

Проектами нормативных правовых актов, подлежащими подготовке в связи с изданием проекта Указа, являются:

постановление Совета Министров Республики Беларусь, предусматривающее порядок принятия местным исполнительным комитетом решений о размещении (установке) объектов некапитального характера;

решения областных исполнительных комитетов, определяющие сельские населенные пункты, на территории которых земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, квартир в блокированном жилом доме могут предоставляться гражданам более установленного статьей 36 Кодекса о земле размера, а также размеры таких земельных участков, но не более 1 га включительно.

В связи с изданием проекта Указа подлежат признанию утратившими силу:

Указ Президента Республики Беларусь от 12 мая 2020 г. № 160 "Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности";

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427 "Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка".

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

А.А.Гаев

22 мая 2020 г.