

Обоснование необходимости принятия проекта Закона
Республики Беларусь ”Об изменении законов по вопросам
регулирования земельных отношений“ (далее – законопроект)

1. Цель и правовые основания подготовки законопроекта.

Законопроект подготовлен на основании пункта 21 Указа Президента Республики Беларусь от 30 декабря 2024 г. № 477 ”О плане подготовки проектов законодательных актов на 2025 год“, поручения Главы Администрации Президента Республики Беларусь от 30 августа 2024 г. № 17/124-990, 307-56, резолюции Главы государства от 16 ноября 2023 г. № 09/165 П1242, подпункта 1.1. пункта 1 плана мероприятий по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155 ”О садоводческих товариществах“, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь А.К.Зайцем от 29 июня 2023 г. № 06/100-127, 225- 611/7529р, подпункта 1.9 пункта 1 плана мероприятий по реализации статьи 127 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь А.А.Сиваком 22 сентября 2023 г. №36/200-638/157, подпункта 1.2. пункта 1 Плана мероприятий по реализации статьи 3 Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2023 г. № 334-3 ”Об изменении законов по вопросам деятельности религиозных организаций“, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь И.В.Петришенко 20 февраля 2024 г. № 05/306-6/29, поручения Совета Министров Республики Беларусь от 24 ноября 2023 г. № 06/307-437/13828р, подпункта 1.11 пункта 1 Плана мероприятий по выполнению предписаний части 1 статьи 639 Кодекса гражданского судопроизводства Республики Беларусь, утвержденного Первым заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Н.Г.Снопковым 17 апреля 2024 г. № 10/140-30,226-100/5148р, иными поручениями Совета Министров Республики Беларусь, в том числе в целях актуализации норм Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) и приведения их в соответствие с вновь принятыми (изданными) законодательными актами.

2. Обоснованность выбора вида правового акта.

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 ”О нормативных правовых актах“ (далее – Закон о нормативных правовых актах) 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 законодательными актами.

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

В соответствии с поручением Главы Администрации Президента Республики Беларусь от 30 августа 2024 г. № 17/124-990, 307-56 Правительству и заинтересованным государственным органам поручено обеспечить внесение:

изменений в статью 3 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З "Об изменении кодексов" (далее – Закон № 195-З), в том числе направленных на уточнение действующего алгоритма легализации самовольно занятых земельных участков с учетом одобренных Главой государства подходов и упрощение порядка такой легализации в зависимости от степени тяжести, допущенных землепользователями нарушений;

корректировок в Кодекс Республики Беларусь о земле.

В связи с этим проект Закона содержит 2 блока изменений:

1-й – изменения в статью 3 Закона № 195-З, направленные на уточнение положений этой статьи с учетом одобренных Главой государства подходов и практики реализации местными исполнительными комитетами мероприятий по легализации самовольно занятых земель;

2-й – изменения в Кодекс о земле, связанные с учетом его правоприменительной практики, а также направленные на приведение норм Кодекса о земле в соответствие с ранее принятыми законами, а также взаимосогласование с некоторыми указами Президента Республики Беларусь.

1-й блок изменений.

1. В целях выявления фактов самовольного занятия земельных участков, несоблюдения их границ и (или) целевого назначения в республике на основании поручений Главы государства от 1 ноября 2021 г. № 11/120-228, 09/111-212 ДСП П1134 и от 27 октября 2022 г. № 09/124-1280 П1136 облисполкомами и Минским горисполкомом совместно с Комитетом государственного контроля была проведена сплошная инвентаризация земель всех населенных пунктов республики.

По результатам проведенной сплошной инвентаризации земель местными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией дана оценка всем фактам самовольного занятия земельных участков, несоблюдения их границ и (или) целевого назначения.

Результаты проведенной инвентаризации земель населенных пунктов утверждены соответствующими решениями рай(гор)исполкомов.

С 1 сентября 2022 г. в силу вступил пункт 2 статьи 3 Закона № 195-З который позволяет заинтересованным лицам при соблюдении определенных в этом пункте условий узаконить факты самовольного занятия земельных участков, несоблюдения их границ и (или) целевого назначения.

Процесс легализации самовольно занятых земель в настоящее время находится в активной стадии реализации с учетом совместно выработанных Правительством, Комитетом государственного контроля, облисполкомами и Минским горисполкомом подходов, которые согласованны Главой государства.

Так, по итогам информирования о ходе инвентаризации земель резолюциями Главы государства от 27.10.2022 г. № 09/124-1280 П1136, от 1.09.2023 г. № 09/124-1091 П941, от 23.04.2024 г. № 09/124-578, 760-160 П451, от 20 февраля 2025 г. № 09/55 П166 были одобрены следующие подходы и разрешено:

облисполкомам и Минскому горисполкому:

предоставлять земельные участки по подтвержденным фактам размещения самовольного строения полностью на самовольно занятом земельном участке своими решениями, за исключением фактов, требующих предоставления сельхозземель сельхозназначения и лесных земель лесного фонда);

предоставлять самовольно занятые земельные участки с расположенными на них строениями и ограждениями, которое были возведены до 1 сентября 2022 г., заинтересованным лицам с отступлением от действующих градостроительных регламентов, требующих актуализации с учетом перспективы освоения и развития соответствующих территорий, с последующим внесением изменений в такую документацию.

местным исполнительным комитетам:

предоставлять рассрочку внесения платы за право легализации на условиях, применяемых при предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность;

предоставлять земельные участки необходимой площадью под отдельно стоящие хозяйственные постройки, гаражи, а также постройки, расположенные с нарушением границ земельных участков, которые имеют предельные размеры, при соблюдении предусмотренной Законом совокупности условий;

осуществлять легализацию фактов самовольного занятия земельных участков при размещении на них некапитальных (нестационарных) объектов, в том числе временных индивидуальных гаражей, без изъятия и предоставления земельных участков при соблюдении условий легализации;

предоставлять гражданам самовольно занятые земельные участки для огородничества или ведения личного подсобного хозяйства по фактическому пользованию без осуществления сноса ограждений, строений, соответствующих назначению таких участков, и без освобождения их от сельскохозяйственных культур и насаждений.

Кроме того, Главой государства поддержано освобождение от внесения платы за легализацию государственных органов, бюджетных и религиозных организаций.

Указанные и одобренные Главой государства подходы нашли свое отражение в пункте 2 статьи 3 Закона № 195-3 путем ее дополнения соответствующих норм.

2. В соответствии с пунктом 4 Указа Президента Республики Беларусь от 21 февраля 2025 г. № 74 "Об усилении роли председателей исполнительных комитетов базового уровня в развитии регионов" (далее – Указ № 74) областные исполкомы вправе делегировать городским (городов областного подчинения), районным исполкомам право на принятие в отношении земель, расположенных в границах областных центров, городов областного подчинения, свободных экономических зон и за границами населенных пунктов, решений, не требующих согласования с Президентом Республики Беларусь:

- о предоставлении дополнительного земельного участка при самовольном занятии части земельного участка;

- об изменении целевого назначения земельного участка при несоблюдении целевого назначения предоставленного земельного участка;

- о сохранении права на земельный участок, ранее предоставленный 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.

В целях приведения в соответствии с Указом № 74 норм Закона № 195-3 в пункт 2 статьи 3 Закона № 195-3 вносится аналогичная норма.

3. В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 декабря 2024 г. № 44-3 "Об изменении законов по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" до 1 января 2028 г. продлена земельная амнистия,

то есть возможность реализации права на легализацию фактов самовольного занятия земельных участков, их нецелевого использования и фактов предоставления земельных участков с нарушением установленного порядка.

В настоящее время имеется электронная очередь на выполнение землеустроительных работ по легализации фактов самовольного занятия земельных участков, их нецелевого использования и фактов предоставления земельных участков с нарушением установленного порядка.

Справочно.

Поскольку исходя из численности своих работников и количества поступающих поручений местных исполнительных комитетов организации по землеустройству стали не справляться с выполнением землеустроительных работ и оформлением землеустроительных материалов в рамках действующего порядка, то с учетом анализа сложившейся ситуации и норм действующего законодательства об охране и использовании земель в организациях по землеустройству была сформирована электронная очередь.

Суть электронной очереди заключается в следующем.

В соответствии с нормами законодательства об охране и использовании земель срок выполнения землеустроительных работ и оформления землеустроительных материалов исчисляется со дня оплаты гражданином стоимости таких работ, которая указывалась в заключаемом организацией по землеустройству с гражданином договоре подряда. При этом сроки оплаты стоимости работ не регламентировались.

В настоящее время в заключаемом договоре подряда содержится информация о том, что гражданин будет уведомлен организацией по землеустройству о дате оплаты им стоимости таких работ и дате выезда.

Сегодня в эту очередь включаются все заключаемые договоры подряда, что позволяет каждому гражданину в режиме онлайн отслеживать движение очереди и сроки, в течение которых ему необходимо произвести оплату, а также сроки выполнения землеустроительных работ и оформления соответствующих землеустроительных материалов.

Создание электронной очереди уже позволило снять социальную напряженность, что отмечается всеми исполнительными комитетами.

Учитывая установленную очередность заинтересованными лицами поднимаются вопрос о необходимости установления нормы, прямо определяющей дату, на которую считается кадастровая стоимость в случае легализации земельного участка по пункту 2 статьи 3 Закона.

Такие предложения поступили от депутатов Бабичева В.Г., Балыша А.И. в ходе проведенного в Палате представителей Национального собрания Республики Беларусь семинара на тему "Актуальные вопросы применения законодательства Республики Беларусь

об охране и использовании земель на современном этапе“, а также были высказаны Витебским облисполкомом в адрес Госкомимущества.

Учитывая изложенное, в целях исключения предпосылок для возникновения социальной напряженности в пункт 2 статьи 3 предлагается внести норму, которая предусматривает, что плата за право легализации вносится по кадастровой стоимости земельного участка либо его части в белорусских рублях, действующей на дату подачи заявления о принятии соответствующего решения.

4. Согласно части шестой пункта 2 статьи 3 Закона № 195-3 областные исполнительные комитеты вправе определять перечни населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых рассмотрение вопросов, указанных в абзацах седьмом – десятом части первой пункта 2 статьи 3, осуществляется по согласованию с ними.

Пунктом 4 Указа № 74 областные исполкомы вправе в установленном порядке делегировать городским (городов областного подчинения), районным исполкомам право на принятие в отношении земель, расположенных в границах областных центров, городов областного подчинения, свободных экономических зон и за границами населенных пунктов, решений, не требующих согласования с Президентом Республики Беларусь.

В связи с этим, часть шестая пункта 2 статьи 3 Закона № 195-3 дополняется нормой о том, что областные исполнительные комитеты вправе определять не только перечни населенных пунктов в границах соответствующих областей, но и иные территории (например, территории свободных экономических зон, которые не являются населенными пунктами), где принятие соответствующих решений осуществляется по согласованию с ними.

5. Пунктом 1 статьи 3 Закона № 195-3 предусмотрена возможность льготного приобретения земельных участков, которые находились у землепользователей до 1 сентября 2022 г., в частную собственность или аренду.

При этом на практике имеют место случаи, когда за приобретением таких земельных участков в частную собственность или аренду по льготным основаниям обращаются не только землепользователи, но и их наследники, к которым перешло права на участки. При этом пункт 1 статьи 3 Закона № 195-3 в настоящее время не конкретизирует возможность приобретения наследниками землепользователей земельных участков на льготных основаниях.

Председателем постоянной комиссии по региональной политике и местному самоуправлению Зайцем Л.К. в адрес Госкомимущества

вносилось предложение о применении понижающего коэффициента, установленного пунктом 1 статьи 3 Закона № 195-З, для расчета платы за земельный участок при предоставлении его в частную собственность или в аренду, не только землепользователю, но и его наследникам (письмо от 24.03.2025 г. № 07/62 в адрес Госкомимущества).

В связи с изложенным проектом Закона предлагается распространить пункт 1 статьи 3 Закона № 195-З также на наследников землепользователей, которым земельные участки предоставлены до 1 сентября 2022 г.

Кроме того, норма пункта 1 статьи 3 Закона № 195-З уточнена в связи с тем, что ссылка на применение Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. уже потеряла свою актуальность.

2-й блок изменений.

1. По предложению Ассоциации белорусских банков, высказанному в письме от 22 апреля 2024 г. № 01-11/249, и поддержанному Национальным банком (письмо от 22 мая 2024 г. № 82-17/57) корректируется статья 43 Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З "Об ипотеке" и пункт 1 статьи 64 Кодекса о земле.

2. В понятийный аппарат Кодекса о земле вводится определение термина "смежный земельный участок". Введение термина "смежный земельный участок" необходимо для однозначного понимания норм законодательства об охране и использовании земель, связанных с предоставлением дополнительных земельных участков, а также в иных случаях. Также утоняются иные определения терминов.

3. Статьи 10, 11 и 61 Кодекса о земле дополняются условием о наличии письменного согласия арендаторов, залогодержателей, обладателей сервитутов и иных прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок (при наличии таковых лиц) для совершения сделок и иных юридически значимых действий с земельными участками по предложениям ОАО "Агентство сервисизации и реинжиниринга", которые были рассмотрены на заседании рабочей группы по выработке новых подходов к регулированию хозяйственной деятельности (протокол заседания рабочей группы по выработке новых подходов к регулированию хозяйственной деятельности от 31 июля 2024 г. № 5/5).

4. Компетенция Госкомимущества в области использования и охраны земель дополняется компетенцией по определению порядка проведения кадастровой оценки земель, земельных участков.

В рамках проведения ревизии законодательства было обращено внимание на необходимость исключения случаев переделегирования полномочий. В настоящее время Советом Министров Республики Беларусь Госкомимуществу уже делегировано такое право.

5. Статья 27 Кодекса о земле дополняется компетенцией Совета Министров Республики Беларусь по определению единого порядка учета граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов.

Такой порядок в настоящее время уже установлен Положением о едином порядке учета граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания жилых домов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 декабря 2011 г. № 1781.

Компетенция Правительства на определение указанного порядка установлена абзацем вторым пункта 3 Указа 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).

Принимая во внимания, что в последующем планируется признать Указ № 431 утратившим силу, то имеется необходимость установить в Кодексе о земле компетенцию Совета Министров Республики Беларусь по определению единого порядка учета граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов.

6. Кодекс о земле дополняется компетенцией местных Советов депутатов в области использования и охраны земель.

Во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 2025 г. № 06/307-438/89р Госкомимущество был подготовлен проект постановления Совета Министров Республики Беларусь "Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32" (далее – проект постановления), предусматривающий корректировку Положения о порядке размещения (установки) нестационарных объектов на землях общего пользования, а также земельных участках, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (далее – Положение о нестационарных объектах) и направлен на согласование в Министерство юстиции (далее – Минюст).

По результатам рассмотрения этого проекта постановления Минюстом письмом от 31 декабря 2024 г. № 05-1-07/3460 (далее – письмо № 05-1-07/3460) была представлена в адрес Госкомимущества информация о том, что Минюст не усматривает правовых оснований для установления на уровне Правительства Республики Беларусь дополнительного взимания в бюджет с землепользователей платежей при размещении (установке)

нестационарного объекта на земельном участке, предоставленном землепользователю.

Таким образом, подход, закрепленный в части второй пункта 2 Положения о нестационарных объектах, о том, что размещение (установка) нестационарных объектов на земельных участках, предоставленных землепользователям, осуществляется с разрешения этих землепользователей и что эти землепользователи вправе требовать от заинтересованного лица плату, определяемую соглашением между землепользователем и заинтересованным лицом, Минюст полагает целесообразным сохранить.

Также в письме № 05-1-07/34602 Минюстом отмечено, что при размещении (установке) нестационарных объектов на землях общего пользования в силу статьи 59 Кодекса о земле не производится изъятие земельного участка.

При этом заинтересованным лицом при размещении (установке) нестационарного объекта ведется хозяйственная (экономическая) деятельность и осуществляется фактически пользование земельным участком из земель общего пользования.

Согласно статье 59 Кодекса о земле использование земельных участков для размещения (установки) нестационарных объектов на землях общего пользования, а также на земельных участках, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям осуществляется на основании решений местных исполнительных комитетов о размещении (установке) нестационарных объектов, принимаемых в порядке, предусмотренном Советом Министров Республики Беларусь.

Исходя из указанной выше нормы Минюст считает, что Правительству Республики Беларусь предоставлены полномочия на определение процедуры принятия соответствующих решений, а полномочия на установление платы при размещении (установке) нестационарных объектов не предусмотрены.

Таким образом, по мнению Минюста, вопрос о возмездности при размещении (установке) нестационарных объектов на землях общего пользования требует разрешения в рамках Кодекса о земле.

С учетом изложенного проектом предлагается установить компетенцию местных Советов депутатов в области использования и охраны земель в части определения ставок, исходя из которых рассчитывается плата за размещение (установку) нестационарных объектов на землях общего пользования, применения понижающих и (или) повышающих коэффициентов к размеру платы, взимаемой за размещение (установку) нестационарных объектов на этих землях, а также

установления случаев, когда такое размещение может осуществляться без внесения платы.

Соответствующие изменения вносятся также в статью 59 Кодекса о земле и в Закон Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З "О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь".

7. В рамках исполнения поручения Совета Министров Республики Беларусь от 7 марта 2025 г. № 02/105-199/3211р по внесению в Правительство Министерством экономики проекта Указа Президента Республики Беларусь (далее – проект Указа), предусматривающего передачу отдельных полномочий от Президента Республики Беларусь местным органам власти (параллельное проектирование и строительство, закупка товаров (работ, услуг) из одного источника, оформление материалов по отводу земельных участков одновременно с выполнением работ, возможность строительства без разработки предпроектной документации с отступлением от градостроительных проектов, установление особенностей проведения предусмотренных законодательством экспертиз проектной документации и прочее), Госкомимущество вносил свои предложения в отношении случаев изъятия и предоставления земельных участков для строительства и обслуживания объектов, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие соответствующего района.

При согласовании проекта Указа Администрация Президента Республики Беларусь рекомендовало включить нормы проекта Указа, касающиеся земельных отношений, в Кодекс о земле.

В связи с этим законопроектом предлагается наделить районные исполнительные комитеты в отношении случаев изъятия и предоставления земельных участков для строительства и обслуживания объектов, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие соответствующего района, при условии коллегиального рассмотрения в облисполкоме и согласования с Правительством (Заместителем Премьер-министра, курирующим соответствующую тематику) полномочиями по принятию решений, предусматривающих:

1.1. осуществление изъятия и предоставления земельных участков в порядке, установленном для государственных нужд;

Справочно.

При изъятии и предоставлении земельных участков в порядке, установленном для государственных нужд отказ землепользователя от предоставления сведений, необходимых для определения убытков не приостанавливает оформление землеустроительной документации, что позволит ускорить оформление этой документации для принятия управленческих решений и сократить сроки предоставления земельных участков.

1.2. уполномочивание комиссии по выбору места размещения земельного участка рассматривать материалы предварительного согласования места размещения земельного участка (земельно-кадастровую документацию) без наличия заключений государственных органов, соответствующих организаций и согласования землепользователей, предусмотренных законодательством (за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности) в случае их непоступления в организацию по землеустройству в установленные законодательством сроки;
Справочно.

Срок подготовки материалов предварительного согласования места размещения земельного участка установлен не более 30 рабочих дней.

Заключения государственных органов, соответствующих организаций и согласования землепользователей должны предоставляться в течение 3 рабочих дней со дня поступления к ним соответствующего письма о согласовании.

При необходимости включения в состав материалов предварительного согласования заключения Уполномоченного по делам религий и национальностей (средний срок предоставления заключения составляет от 2,5 до 3 месяцев) или юридического лица, в соответствии с учредительными документами которого выдача такого заключения возможна только после принятия соответствующего решения общим собранием участников юридического лица или его коллегиальным исполнительным органом (срок предоставления заключения не должен превышать 20 рабочих дней), срок выполнения землеустроительных работ приостанавливается с даты направления соответствующего запроса до предоставления заключения).

Возможность рассмотрения материалов предварительного согласования места размещения земельного участка без наличия названных заключений позволит оформить такие материалы в течении 25 рабочих дней.

1.3. оформление необходимых документов по отводу земельного участка одновременно с выполнением работ по строительству при наличии акта выбора места размещения земельного участка (если при изъятии и предоставлении земельного участка проводится предварительное согласование места его размещения) и утвержденной проектной документации на строительство объекта (выделяемые в ней очереди строительства);
Справочно.

Право на земельный участок возникает с момента государственной регистрации. Предложенная норма позволит до государственной регистрации прав на земельный участок одновременно оформлять документы по отводу на земельный участок и начать строительство объекта

1.4. предоставление земельных участков без включения их в перечень свободных (незанятых) земельных участков и перечень участков для реализации инвестиционных проектов;

Справочно.

Местные исполнительные комитеты обязаны в соответствии со статьей 44 Кодекса о земле формировать перечни свободных (незанятых) земельных участков, в который включаются земельные участки, подлежащие предоставлению как с аукционов, так и без его проведения. Изъятие и предоставление свободных (незанятых) земельных участков осуществляется по истечении 30 календарных дней со дня включения таких участков в перечень. Возможность предоставления земельных участков без включения их в перечень свободных (незанятых) земельных позволит значительно (на 30 календарных дней) сократить сроки предоставления земельного участка для объектов, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие соответствующего района.

1.5. освобождение при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства объектов, финансируемых из республиканского и (или) местного бюджета, от возмещения убытков, причиняемых коммунальным организациям и хозяйственным обществам, акции (доли в уставном фонде) которых находятся в собственности соответствующей административно-территориальной единицы (пропорционально доле в уставном фонде, находящейся в собственности административно-территориальной единицы).“.

Справочно.

Необходимость возмещения землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, определена статьей 90 Кодекса о земле.

Вместе с тем, в случаях, когда строительство объектов будет осуществляться за счет средств республиканского и (или) местного бюджета, в целях экономии упомянутых средств возможно освобождение лиц, которым предоставляются изымаемые земельные участки, от возмещения убытков, причиняемых коммунальным организациям и хозяйственным обществам, акции (доли в уставном фонде) которых находятся в государственной собственности соответствующей административно-территориальной единицы (пропорционально доле в уставном фонде, находящейся в собственности административно-территориальной единицы).

При этом указанные полномочия в отношении случаев предоставления земельных участков при необходимости их изъятия из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов), лесных земель из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) и

их предоставления для целей, не связанных с назначением этих земель, могут быть реализованы только при условии согласования с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления таких земельных участков, за исключением случаев, определенных пунктом 4 статьи 49 Кодекса о земле.

8. Законопроектом расширяется компетенция администраций свободных экономических зон и администрации Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень" в части принятия решений:

являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

по формированию перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов; о размещении (установке) нестационарных объектов, которые расположены в границах свободных экономических зон и Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень".

Кроме того, компетенция администрации Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень" законопроектом корректируется в целях приведения в соответствие с пунктом 13 Положения о специальном правовом режиме Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень", утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 12 мая 2017 г. № 166.

Соответствующие изменения законопроектом внесены в статьи 34, 33, 44 и 45 Кодекса о земле.

9. Согласно пункту 4 статьи 36 Кодекса о земле если иное не установлено законодательными актами, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости в белорусских рублях, действующей на дату подачи ими заявления о предоставлении земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона. Аналогичная норма в отношении платы за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, содержится в пункте 1 статьи 37 Кодекса о земле.

В этой связи, в целях определения размера платы, взимаемой в соответствии с пунктом 2 статьи 36 Кодекса о земле, эта статья проектом Закона дополняется пунктами 2²–2⁴. По этой же причине статья 37 Кодекса о земле проектом Закона дополняется пунктами 2²–2⁴.

Нормы о том, что победителям аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) земельные участки предоставляются без проведения аукциона, а также о том, что при предоставлении земельных участков в аренду для такой цели плата за право заключения договоров аренды этих участков не взимается были внесены в Указ № 667 еще в 2017 году Указом Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463 "О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков". Позже при подготовке по поручению Совета Министров Республики Беларусь от 22 февраля 2022 г. № 06/105-84/1851р проекта Закона Республики Беларусь "Об изменении кодексов", который был принят 18 июля 2022 г. за № 195-3 и предусматривал изложение Кодекса о земле в новой редакции, вступившей в силу с 1 января 2023 г., данные нормы были имплементированы в Кодекс о земле.

Вместе с тем, учитывая, что согласно части пятой пункта 56 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, претендент на заключение договора на реализацию права проектирования и строительства после проведения аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) в том числе вносит плату за право аренды земельного участка или плату за земельный участок, подпункт 5.19 из пункта 5 статьи 37 Кодекса о земле проектом Закона предполагается исключить, а в пункте 6 этой же статьи предусматривается норма о том, что при заключении на новый срок договоров аренды земельных участков, предоставленных по результатам проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), взимается плата за право аренды таких земельных участков на основании их кадастровой стоимости.

10. Статья 42 Кодекса о земле дополняется следующими нормами, когда земельные участки могут быть предоставлены заинтересованным лицам, без проведения аукционов:

1. юридическим лицам – для строительства и обслуживания незарегистрированных квартир в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), эксплуатируемых до 1 января 2009 г., принадлежащих им на законном основании (имеются договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое основание);

Справочно.

Витебский облисполком информировал Госкомимущество, что исходя из результатов рассмотрения обращений юридических лиц очень

актуальным является вопрос о предоставлении им земельных участков для обслуживания принадлежащих на законных основаниях квартир в блокированных жилых домах в случаях, когда в отношении квартиры не осуществлена государственная регистрация создания и возникновения права на нее. В большинстве случаев зарегистрировать квартиру в настоящее время юридическое лицо не имеет возможности, так как не предоставлен земельный участок, а земельный участок может быть предоставлен только для обслуживания зарегистрированной квартиры.

2. в случаях, если капитальное строение (здание, сооружение), незавершенные законсервированные капитальные строения, незавершенное незаконсервированное капитальное строение приобретено при продаже имущества:

изъятото, арестованного, конфискованного, обращенного в доход государства иным способом;

на которое обращено взыскание в процессе принудительного исполнения судебных постановлений и иных исполнительных документов;

в производстве по делу о несостоятельности или банкротстве;

в связи с изъятием земельного участка по основаниям, предусмотренным законодательством об охране и использовании земель.

Справочно.

Указ Президента Республики Беларусь от 23 августа 2024 г. № 333 "Об особенностях работы с имуществом неплатежеспособных организаций" не конкретизирует порядок предоставления земельных участков, необходимых для строительства и обслуживания приобретаемого имущества.

3. По предложению Минского горисполкома (письмо от 19 ноября 2024 г. № 1/2-18/9441 в адрес Госкомимущества) вносится уточнение в части возможности предоставления земельных участков для строительства жилья государственным объединениям, в состав которых входят организации крупнопанельного домостроения (на территории г. Минска к таким организациям относится ГПО "Минскстрой".

11. Глава государства согласился с предложениями, изложенными в докладной записке Администрации Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2023 г. № 09/165 (резолюция от 16 ноября 2023 г. № 09/165 П1242) о необходимости при очередной комплексной корректировке Кодекса о земле обеспечить закрепление возможности повторного предоставления земельного участка для строительства жилого дома гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, добровольно отказавшимся от ранее выделенного им земельного участка в силу объективных причин.

Предлагается в статье 47 Кодекса о земле установить, что при наличии объективных причин (заключение или расторжение брака, наличие статуса многодетной семьи, направление на работу (службу)

в другую местность, изменение места жительства (в том числе выезд за пределы республики, области) и иное) право на получение земельных участков гражданами как состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть повторно реализовано гражданами (членами их семей, совместно состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий), добровольно отказавшимися от земельных участков, предоставленных им (членам их семей, совместно состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) ранее как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Данное право повторно может быть реализовано по согласованию с соответствующими областными исполнительными комитетами (за исключением г. Минска).

12. На основании подпункта 1.1. пункта 1 плана мероприятий по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155 "О садоводческих товариществах", утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь А.К.Зайцем от 29 июня 2023 г. № 06/100-127, 225- 611/7529р, корректируются подпункт 2.9 пункта 2 статьи 75 и пункт 13 статьи 85 Кодекса о земле в связи с тем, что пунктом 19 Положения о садоводческом товариществе, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155, обязанность произвести в течение 1 года отчуждение земельного участка, расположенного в садоводческом товариществе, предусмотрена не только при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, а также при отказе наследников, иных лиц, являющихся участниками долевой собственности, от вступления в состав членов садоводческого товарищества.

13. В целях приведения терминологии Кодекса о земле в соответствии с терминологией Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности во исполнение подпункта 1.9 пункта 1 плана мероприятий по реализации статьи 127 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь А.А.Сиваком 22 сентября 2023 г. №36/200-638/157, корректируются пункт 5 статьи 12, пункт 6 статьи 19, подпункт 5.19 пункта 5 статьи 37, подпункт 1.26 пункта 1 статьи 42 и пункт 5 статьи 85 Кодекса о земле.

14. Подпунктом 1.2. пункта 1 Плана мероприятий по реализации статьи 3 Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2023 г. № 334-3 "Об изменении законов по вопросам деятельности религиозных организаций", утвержденного Заместителем Премьер-министра

Республики Беларусь И.В.Петришенко 20 февраля 2024 г. № 05/306-6/29, предусмотрено внесение изменений в Кодекс о земле, в связи с чем в подпункте 2.6 пункта 2 статьи 17, подпункте 5.5 пункта 5 статьи 37, а также подпункте 1.5 пункта 1 статьи 42 названного кодекса словосочетание "культовые строения" меняется на "культовые здания (сооружения)".

15. В настоящее время пунктом 4 статьи 49 Кодекса о земле установлено только условие согласования с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения и лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель.

Ранее данная норма содержалась в пункте 2 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков".

В то же время согласно статьям 6 и 7 Кодекса о земле к категории земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения могут относиться и лесные земли. В связи с этим пункт 4 статьи 49 Кодекса о земле излагается в новой редакции в части расширения перечня земель, в отношении которых требуется согласование с Президентом Республики Беларусь возможности их предоставления для целей, не связанных с назначением этих земель.

В связи с этим, а также во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 24 ноября 2023 г. № 06/307-437/13828р корректируется статья 50 Кодекса о земле.

Проектом Закона уточняется название этой статьи, а также расширяется перечень органов государственного управления, которые будут давать свои заключения о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления такого земельного участка.

Так, при изъятии земельного участка из лесных земель природоохранного и рекреационного назначения соответствующее заключение будет выдаваться Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды, из лесных земель оздоровительного назначения – Министерством здравоохранения, из лесных земель историко-культурного назначения – Министерство культуры.

Кроме того данная статья дополняется нормой, определяющей порядок получения согласования Главы государства возможности предоставления земельного участка из названных земель для целей, не связанных с их назначением в случаях, когда не требуется оформление акта выбора места размещения земельного участка для строительства

объекта, поскольку Помощником Президента Республики Беларусь – инспектором по Минской области в ходе информирования Главы государства

о ситуации в регионе была отмечена несогласованность нормативных предписаний Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Правительства от 13 января 2023 г. № 32 (далее – Положение), и статьи 50 Кодекса о земле.

Так, было указано, что в соответствии с пунктом 8 Положения предварительное согласование места размещения земельного участка не требуется при предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания объектов, размещение которых предусмотрено утвержденной градостроительной документацией, и др.

Однако даже в случае утверждения такой документации Главой государства главные управления землеустройства областных исполнительных комитетов при необходимости изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда руководствуясь требованиями статьи 50 Кодекса о земле, готовили полный пакет документов, включающий в том числе акт выбора места размещения земельного участка.

В связи с изложенным, в проекте Закона предусмотрено, что в случае изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов), лесных земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, когда предварительное согласование места размещения земельного участка не требуется, направление областным исполнительным комитетом полученных от районного, городского (городов областного подчинения) исполнительного комитета обоснования места размещения земельного участка и копии земельно-кадастрового плана (части плана) с границами испрашиваемого земельного участка осуществляется в предусмотренном в пункте 1 статьи 50 Кодекса о земле порядке.

16. Законом Республики Беларусь от 13 ноября 2023 г. № 312-З "Об изменении кодексов" статья 240 Гражданского кодекса Республики Беларусь изложена в новой редакции, пункт 2 которой предусматривает, что при прекращении права собственности на капитальные строения (здания, сооружения), другое недвижимое имущество, незавершенные незаконсервированные капитальные строения в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

собственнику имущества, расположенного на таком земельном участке, возмещаются убытки в порядке, предусмотренном законодательством.

В целях исключения дублирования правовых предписаний о возмещении убытков, связанных со сносом расположенных на земельном участке объектов недвижимого имущества, в Гражданском кодексе Республики Беларусь и Кодексе о земле из названия и пункта 1 статьи 90 Кодекса о земле исключаются слова "сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества".

17. С учетом имеющейся на практике проблематике по оформлению прав на земельные участки, когда право на капитальное строение (здание, сооружение) принадлежит одному лицу, а владельцем земельного участка является иное лицо статья 709 Кодекса о земле дополняется нормой, предусматривающей, что в случаях, когда право собственности, право хозяйственного ведения или право оперативного управления на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, зарегистрированную организацией по государственной регистрации квартиру в блокированном жилом доме или доли в праве на такой объект недвижимого имущества принадлежит, либо переходит к одному лицу, а право собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного, временного пользования или аренды на земельный участок, на котором расположен соответствующий объект недвижимого имущества, принадлежит, либо переходит к другому лицу, по заявлению правообладателя капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения в капитальном строении (здании, сооружении), в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно участниками совместного домовладения, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме или доли в праве собственности на такой объект недвижимого имущества с учетом ограничений, , осуществляется государственная регистрация перехода к нему соответствующего права на земельный участок без согласия прежнего землепользователя.

18. Статья 47 Кодекса о земле дополняется нормой о возможности предоставления земельного участка одному из членов семьи, у которой в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды в возрасте до 18 лет, состоящему на учете нуждающихся в

улучшении жилищных условий и включенному в списки граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, вне очереди в порядке последовательности включения его в такие списки.

Предложения по установлению такой льготы поступали в Госкомимущество и Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь от граждан. Решения этого вопроса будет способствовать социальной поддержке семей, которые воспитывают детей инвалидов.

19. В статьи 75 и 79 Кодекса о земле, с учетом практики применения этих норм, вносятся уточнения, которые предусматривают порядок возврата денежных средств при принудительном изъятии земельных участков.

Так, собственнику земельного участка будет возмещаться сумма, равная кадастровой стоимости земельного участка в белорусских рублях, действующей на дату определения начальной цены продажи земельного участка с публичных торгов, за вычетом расходов на проведение и организацию таких торгов.

Бывшему арендатору земельного участка будет возмещаться сумма, равная доле от платы за право аренды земельного участка исходя из кадастровой стоимости в белорусских рублях, действующей на дату определения начальной цены продажи права аренды земельного участка с публичных торгов, рассчитанной пропорционально оставшемуся сроку аренды земельного участка на дату принятия решения о его принудительном изъятии, за вычетом расходов на проведение публичных торгов.

При этом если такой земельный участок не был продан по результатам трех публичных торгов, возмещение собственнику или бывшему арендатору стоимости земельного участка не осуществляется.

20. С учетом обращения гражданина в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь с предложениями об установлении запретов на размещения некоторых видов объектов при занятии предпринимательской деятельности уточняется пункт 12 статьи 84 Кодекса о земле.

Конкретизируется, что на указанных в названном пункте статьи 84 земельных участках запрещается размещение:

промышленных производств;

объектов, которые являются источниками выделения вредных веществ, шума и вибрации в размерах, превышающих установленные нормативы, оказывают негативное влияние на окружающую среду и могут привести к распространению инфекционных заболеваний;

иных объектов, запрещенных градостроительными регламентами, природоохранными и санитарно-эпидемиологическими требованиями, противопожарными, строительными и иными нормами и правилами к размещению в жилой застройке.

21. Законопроектом корректируется пункт 15 статьи 85 Кодекса о земле.

Предусматривается, что на землях запаса, землях общего пользования и землях (земельных участках), не предоставленным иным землепользователям, обязанности землепользователей, предусмотренные настоящей статьей, осуществляются соответствующими Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами или уполномоченными ими юридическими лицами.

22. В Кодекс о земле вносятся также ряд иных уточнений, в том числе юридико-технических, обусловленных практикой применения норм Кодекса и необходимостью конкретизации отдельных норм в целях однозначности их применения.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения.

Противоречий между актами законодательства, относящимися к предмету правового регулирования законопроекта, и законопроектом не выявлено;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, 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 законопроекта, и практики их применения.

Международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, непосредственно относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, не выявлено;

4.4. на предмет соответствия законопроекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

Законопроект 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" – отсутствует.

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 законопроекта – отсутствуют.

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

При подготовке законопроекта рассматривались местных исполнительных комитетов, заинтересованных государственных органов по вопросам совершенствования земельных отношений, которые были частично учтены.

Принятие законопроекта не приведет к экологическим последствиям, а также не противоречит целям устойчивого развития.

Законопроект не изменяет права и обязанности, финансовые и временные затраты граждан, не повлияет на доходы, занятость населения.

Предложенные законопроектом изменения обеспечат полноту правового регулирования земельных отношений.

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

Публичное обсуждение не проводилось.

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.

Потребуется приведение в соответствие с законопроектом следующих нормативных правовых актов:

Указ Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 "Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан";

Указ Президента Республики Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276 "Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь";

Указ Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431 "О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков";

постановление 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";

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 декабря 2011 г. № 1781 "Об утверждении Положения о едином порядке учета граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов";

ряд постановлений Госкомимущества.

Первый заместитель
Председателя Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

П.Н.Бровкин

13 июня 2025 г.