

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА

замечаний и (или) предложений, рассмотренных в ходе публичного обсуждения проекта Закона Республики Беларусь "Об изменении законов по вопросам регулирования земельных отношений"

Структурный элемент проекта нормативного правового акта	Содержание замечаний и (или) предложений	Результат рассмотрения замечаний и (или) предложений	
		Обоснование (в случае неучета)	Информация об учете предложений
статья 4	<p>barbara1961@tut.by, 25.06.2025</p> <p>Коммунальные службы, в основном в сельской местности, при аварийных и профилактических мероприятиях часто не имеют доступа к уличным сетям и колодцам водопровода и канализации, которые оказываются за заборами на самовольно занятых участках. Как правило на этих земельных участках не проводились изыскания и не оформлялись акты выбора с установкой ограничения в использовании в связи с наличием на них инженерных коммуникаций. Просим внести в статью 3, пункт 2 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-3 «Об изменении кодексов» следующие изменения:</p> <p>в части седьмой:</p> <p>в подстрочном примечании к абзацу второму после слов «утвержденными градостроительными проектами» добавить «нахождение инженерных коммуникаций общего пользования без установленных сервитутов и ограничений эксплуатирующими организациями».</p>	<p>Указанная ситуация охватывается содержащимися в норме правовыми конструкциями «нарушения, которые могут создать потенциальную угрозу нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц, жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и юридических лиц».</p>	

статья 4

Денис Чугай, 18.06.2025

Пункт : 2 Часть : 7 Абзац : 9 Элемент текста : в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части в белорусских рублях, действующей на дату подачи заявления о принятии соответствующего решения. От внесения платы за право легализации освобождаются государственные органы, бюджетные и религиозные организации.

В предложенные изменения и дополнения пункта 2 статьи 3 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»:

абзац восьмой дополненной части девятой изложить в следующей редакции:

«в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части в белорусских рублях, действующей на дату подачи заявления о принятии соответствующего решения. От внесения платы за право легализации освобождаются государственные органы, бюджетные, религиозные организации, организации застройщиков, садоводческие товарищества, гаражные кооперативы и кооперативы, осуществляющие эксплуатацию автомобильных стоянок»

В обосновании предложенных изменений в части освобождения от платы за право легализации земельных участков предлагается дополнить кроме государственных органов, бюджетных и религиозных организаций, такие субъекты правовых отношений как организации застройщиков, садоводческие товарищества, гаражные кооперативы и кооперативы, осуществляющие эксплуатацию автомобильных стоянок. По своей сути данные организации не являются коммерческими, из своей деятельности не

Организации застройщиков, садоводческие товарищества, гаражные кооперативы и кооперативы, осуществляющие эксплуатацию автомобильных стоянок являются юридическими лицами, финансирование деятельности которых не осуществляется из бюджета.

	извлекают прибыли, а их организация осуществляется только а счёт взносов членов этих субъектов.		
статья 2	<p>Сергей Гарчичко 19.06.2025</p> <p>Определение понятия «изыскательские работы» необходимо исключить из КоЗ, т.к. оно приведено в ст. 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.</p> <p>В п. 30 проекта закона не указано, какое действие нужно произвести со словами «если право на земельный участок в установленном порядке не было оформлено» - дополнить ими КоЗ, исключить их...</p> <p>В предлагаемой редакции п. 5 ст. 46 КоЗ (п. 34 проекта закона) вместо слов «за границами» лучше написать «вне границ», т.к. понимание того, что находится “за”, зависит от точки зрения наблюдателя. Если он находится не в населенном пункте, то “за границей” – это значит в населенном пункте.</p> <p>Предлагаемое дополнение в ст. 53 КоЗ (п. 39 проекта закона) порождает вопрос о том, на близлежащей к чему территории предоставляются участки для строительства временных гаражей. Если к месту жительства граждан, то так и должно быть указано.</p> <p>Предлагаемые изменения в ст.ст. 67 и 68 КоЗ (п. 49 проекта закона) вместо четкого правового предписания о том, что наследники «обязаны обратиться» в соответствующую организацию по государственной регистрации, содержат неопределенную норму о том, что наследники обязаны «оформить документы, удостоверяющие переход права». При этом из 18-месячного срока будет исключено время, в течение которого регистрирующий орган проводит соответствующие</p>	<p>Не полностью охватывается термином из Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.</p> <p>принято к сведению</p>	<p>техническая ошибка устранена</p> <p>указанная норма исключена</p> <p>указанная норма исключена</p>

	<p>процедуры, что ухудшает положение граждан. Кроме того, возникает внутренняя несогласованность норм, т.к. в ст. 79 КоЗ (п. 54 проекта закона) предлагается внести изменение, в тексте которого сохранена формулировка «срок для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации».</p> <p>В п. 8 ст. 109 (п. 57 проекта закона) целесообразно установить, чтобы суд направлял не информацию о разрешенном споре, а копию судебного постановления; и в течение 5 дней не после его вынесения, а после вступления в силу.</p>		учтено
не указан	<p>IRINA8765Zzz, 21.06.2025</p> <p>Я купила дачу в 2024 году. Сосед в 2006 году установил забор, захватив часть моего будущего участка и узаконил. Согласия бывшая владелица не подписывала. У меня нарушена норма – менее 3 метров от забора до дома, а точнее только 1,5м. Комитет по имуществу, исполком и БРТИ, Белгипрозем НЕ МОГУТ решить вопрос. Прошу в новом законе учесть такие ситуации и внести пункты, которые их урегулируют, тк ситуация эта массовая, и ни одна вышеперечисленная организация их не решает!</p>	Не относится к предмету правового регулирования проекта Закона.	
не указан	<p>Игорь1 Борисёнок, 22.06.2025</p> <p>"Предлагаю предусмотреть более чёткий и прозрачный механизм оценки фактического использования земельных участков, включая вовлечение общественных инспекторов и применение цифровых инструментов мониторинга. Это позволит своевременно выявлять нецелевое использование земли и обеспечит более эффективное управление ресурсами."</p>	Не относится к предмету правового регулирования проекта Закона.	

не указан	<p>Игорь1 Борисёнок, 22.06.2025</p> <p>Предложение по проекту Закона Республики Беларусь «О регулировании земельных отношений» Уважаемые разработчики законопроекта, В целях повышения прозрачности процессов и защиты прав землевладельцев, предлагаю включить в законопроект следующую норму: Обязать органы государственной власти направлять автоматические уведомления собственникам и арендаторам земельных участков через Единый портал электронных услуг (portal.gov.by), мобильные приложения и/или СМС-сообщения в случае изменений, касающихся: - перевода земельного участка в другую категорию; - начала административных процедур; - планируемого изъятия участка; - корректировки границ земельного надела. Реализация данной инициативы возможна путём интеграции данных земельного кадастра с существующими государственными цифровыми сервисами (например, «Мой налог» или «Госуслуги»). Ожидаемые результаты: - снижение числа споров и жалоб со стороны граждан; - более эффективное взаимодействие между государством и обществом; - повышение доверия к управлению земельными ресурсами. Данная мера особенно актуальна для индивидуальных застройщиков, владельцев садовых товариществ и участников жилищных программ.</p>	Не относится к предмету правового регулирования проекта Закона.	
статья 4	<p>Игорь1 Борисёнок, 22.06.2025</p> <p>Несколько ключевых спорных аспектов, в рамках проекта закона о регулировании земельных отношений в Беларуси:</p> <p>1. Легализация самовольно занятых участков Законопроект предлагает упростить порядок легализации таких участков в зависимости от степени нарушений. Однако это вызывает опасения,</p>	Выражает субъективное оценочное мнение автора.	

что может быть создан прецедент поощрения нарушений, особенно если отсутствует чёткий механизм оценки «степени тяжести».

2. Продление «земельной амнистии» до 2028 года С одной стороны, это даёт шанс добросовестным гражданам узаконить участки. С другой — критикуется за возможное затягивание процесса и отсутствие стимулов для соблюдения порядка в будущем.

3. Расширение прав наследников Предлагается разрешить наследникам землепользователей, получивших участки до 1 сентября 2022 года, также претендовать на льготное оформление. Это вызывает вопросы о правопреемстве и справедливости по отношению к другим категориям граждан.

4. Порядок оплаты за легализацию Предлагается установить плату по кадастровой стоимости на дату подачи заявления. Некоторые считают, что это может привести к спекуляциям или неравенству в зависимости от региона и времени подачи.

5. Недостаточная цифровизация процедур Несмотря на акцент на упрощение, в проекте пока не прописаны чёткие механизмы цифрового взаимодействия с гражданами — например, через уведомления или онлайн-сервисы, что может затруднить реализацию на практике. ---
Замечание к проекту Закона Республики Беларусь «О регулировании земельных отношений» Уважаемые разработчики законопроекта, В проекте предлагается упростить порядок легализации самовольно занятых земельных участков в зависимости от степени нарушения. Хотелось бы обратить внимание на необходимость более чётких критериев при оценке этих «степеней». В противном случае может возникнуть правовая неопределённость, когда аналогичные ситуации будут трактоваться по-

	<p>разному в разных регионах. Предлагаю дополнить проект закона следующими положениями: - Ввести детализированную шкалу оценки степени нарушений (например, по типу использования, сроку самозахвата, наличию инфраструктуры и т. д.); - Установить, что решения комиссий по легализации должны публиковаться в открытом доступе — с обезличенными данными, но с описанием оснований, чтобы обеспечить прозрачность практики; - Предусмотреть механизм обжалования решений, в случае если заявитель не согласен с оценкой степени нарушения. Реализация этих механизмов позволит избежать обвинений в избирательности и обеспечит единообразие применения законодательства по всей стране.</p>		
не указан	<p>Игорь1 Борисёнок, 22.06.2025</p> <p>Вопрос цифровизации земельных процедур является спорным моментом: --- Замечание к проекту Закона Республики Беларусь «О регулировании земельных отношений» Уважаемые разработчики законопроекта, Несмотря на заявленную цель упрощения и цифровизации процессов, в проекте недостаточно конкретно прописаны механизмы электронного взаимодействия между гражданами и органами власти. Предлагаю дополнить проект следующими положениями: - Разработать и внедрить единый цифровой кабинет землепользователя на базе портала госуслуг (portal.gov.by), с возможностью: - подачи электронных заявлений на предоставление/оформление участка; - отслеживания статуса обращений; - получения уведомлений о любых изменениях в статусе земельного участка. - Ввести обязательное размещение всех решений по земельным вопросам в цифровом реестре, доступном для просмотра в</p>	Не относится к предмету правового регулирования проекта Закона.	

	<p>личном кабинете; - Обеспечить мобильный доступ к сервисам для сельского населения через адаптированные версии приложений. Такой подход сделает систему более прозрачной, сэкономит время граждан и государственных служащих, а также снизит количество ошибок и конфликтных ситуаций.</p>		
<p>статья 2</p>	<p>Илона М., 23.06.2025 Пункт 2 ст. 46 предусматривает размер земельного участка для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений увеличенный не более чем в три раза площади их застройки, содержащейся в итоговых технических документах. Такая норма составляет определенные трудности при формировании земельного участка. Следует учитывать местные условия и особенности развития территории, исключить образование пустующих площадей, которые невозможно будет использовать, подъезд к объектам. Данная норма приемлема для города Минска и областных центров.</p>	<p>Пункт 3 статьи 46 действующего Кодекса Республики Беларусь о земле предусматривает, что предоставление земельных участков для обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), с превышением площади, указанной в пункте 2 статьи 46, может осуществляться при наличии заключения структурного подразделения местного исполнительного комитета, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, содержащего обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).</p>	

<p>статья 2</p> <p>статья 4</p>	<p>Лина Р, 23.06.2025</p> <p>Статья 2 пункт 32</p> <p>Элемент текста « 11. Не требуется включение земельных участков в перечень свободных (незанятых) земельных участков в следующих случаях: если ранее используемый для огородничества земельный участок испрашивается в качестве дополнительного к земельному участку, предоставленному для строительства и обслуживания жилого дома;»</p> <p>Слова «ранее используемый для огородничества земельный участок» следует дополнить «ранее используемый на законных основаниях для огородничества земельный участок»</p> <p>Статья 2 пункт 50</p> <p>Изложенный в новой редакции пункт 4 статьи 70 КоЗ сложен для восприятия и понимания.</p> <p>Статья 2 пункт 57</p> <p>Элемент текста «9. Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права, предусмотренные настоящей статьей, пропорционально зарегистрированным долям в праве на этот земельный участок.»</p> <p>Дополнить фразой «без определения границ долей на местности (граждане имеют право заключить соглашение о разграничении использования земельного участка в добровольном либо судебном порядке)».</p> <p>Данное дополнение обусловлено часто возникающими вопросами граждан-дольщиков. Подобная фраза была в одной из первых редакций КоЗ, но в настоящий момент нигде не указана.</p> <p>Статья 4</p> <p>Отсутствует пункт 2</p>	<p>указанное уточнение излишне</p> <p>Выражает субъективное оценочное мнение автора.</p> <p>Законодательством возможность определения границ долей не предусмотрена.</p>	
---------------------------------	--	--	--

Статья 4 пункт 1

Элемент текста «При выявлении подтвержденных до даты вступления в силу настоящей статьи случаев самовольного занятия гражданами земельных участков, используемых для огородничества, а также в целях выращивания сельскохозяйственных культур, плодово-ягодных и декоративных растений или ведения личного подсобного хозяйства без наличия на таких земельных участках капитальных строений (зданий, сооружений), местные исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков вправе предоставить гражданам такие участки для огородничества либо для ведения личного подсобного хозяйства по фактическому пользованию, если это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных норм.

Решения, указанные в настоящем пункте, принимаются без:
проведения аукциона;
включения их в перечни свободных (незанятых) земельных участков;
осуществления сноса расположенных на соответствующих земельных участках ограждений, строений;»

Фразы «без наличия на таких земельных участках капитальных строений (зданий, сооружений)» и «без осуществления сноса расположенных на соответствующих земельных участках ограждений, строений» противоречат друг другу. Ограждение и во многих случаях представляет собой вполне капитальное сооружение.

Стоит уточнить на «без осуществления сноса расположенных на соответствующих земельных

учтено

	участках некапитальных ограждений и некапитальных строений». Либо на «без наличия на таких земельных участках капитальных строений (зданий, сооружений) за исключением ограждений»	
статья 2	<p>VOLHA_VOLHA, 24.06.2025</p> <p>Пункт : 9 Элемент текста : ст. 49</p> <p>Дополнили ст. 49 Кодекса пунктом 9 о размещении объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельхозназначения с балльностью не выше 15. Т.е. у условного фермера 100 га земли со средней балльностью 35. Построить склад для хранения продукции ему уже будет нельзя. Существующий критерий: сельскохозяйственные земли, имеющие балл кадастровой оценки плодородия менее 20 и (или) отрицательный нормативный чистый доход - достаточный. Зачем ужесточать законодательство - в обосновании не упоминается. + решение сейчас принимается райисполкомом без всяких согласований с облисполкомом и без требований о вовлечении земель в сельхозоборот заинтересованных лицом (кстати непонятно процедурно, как это будет реализовываться). Вывод: требования для строительства на землях сельхозназначения ужесточили, дополнили условиями и увеличили количество инстанций. Я не увидела в обосновании потенциальное количество фермеров, которые не смогут в результате таких изменений строиться на предоставленных земучастках и развивать свой нелегкий, рискованный бизнес.</p>	Принято к сведению.
статья 2	<p>Екатерина Кравченко, 25.06.2025</p> <p>1. Пункт 30 статьи 2 Проекта</p> <p>Пункт 1 статьи 42 КоЗ «Случаи предоставления земельных участков без проведения аукциона» дополнен</p>	Принято к сведению.

подпунктом 1.29-1, определяющим новые основания для предоставления земельных участков без проведения аукциона, в том числе «в связи с изъятием земельного участка по основаниям, предусмотренным законодательством об охране и использовании земель».

С учетом интересов государства, экономической эффективности, необходимости пополнения доходной части бюджетов предлагаем ограничить действие этой нормы, дополнив ее словами «, за исключением земельных участков, расположенных в городе Минске и областных центрах, Брестском, Витебском, Гомельском, Гродненском, Минском, Могилевском районах».

2. Пункт 52 статьи 2 Проекта

Проектом предложена новая редакция п. 5 ст. 75 КоЗ, регулирующая порядок выплаты возмещения собственникам при принудительном изъятии земельных участков.

Действующая редакция п. 5 ст. 75 КоЗ

Редакция п. 5 ст. 75 КоЗ согласно проекту Закона «Об изменении законов по вопросам регулирования земельных отношений»

Собственнику возмещается сумма, полученная от продажи земельного участка, но не более суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка, с учетом инфляции

Собственнику возмещается сумма, равная кадастровой стоимости земельного участка

Сумма возмещения уменьшается на величину расходов на проведение и организацию публичных торгов. Если земельный участок не был продан по результатам трех публичных торгов, возмещение собственнику стоимости земельного участка не осуществляется

Согласно новой редакции п. 5 ст. 75 КоЗ при принудительном изъятии земельного участка собственнику возмещается сумма в размере его кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость может быть ниже суммы, уплаченной при приобретении земельного участка, что, безусловно, ущемляет права собственника. Для сравнения, согласно ст. 241 ГК при выкупе бесхозяйственно содержимых материальных историко-культурных ценностей при продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов. Считаем, что целесообразно вернуться к прежней редакции нормы.

При этом в статье следует закрепить порядок расчета суммы с учетом инфляции. Можно заимствовать механизм, предусмотренный подп. 1.2 п. 1 ст. 211 НК для индексации имущественного налогового вычета по подоходному налогу с физических лиц, а именно: стоимость земельного участка на день его приобретения фиксируется в долларах США по официальному курсу Нацбанка, действовавшему момент его приобретения, и затем переводится в белорусские рубли по курсу доллара на момент отчуждения земельного участка.

Также согласно новой редакции п. 5 ст. 75 КоЗ собственник земельного участка при его принудительном изъятии вообще лишается возмещения, если земельный участок не был продан по результатам трех публичных торгов.

В случаях, когда торги не состоялись, предлагаем предоставить право собственнику в течение полугода самостоятельно распорядиться земельным участком, выдав ему соответствующее решение районного исполнительного комитета о разрешении на совершение сделки с земельным участком (такое

решение требуется в соответствии с п. 2 ст. 36, п. 4 ст. 61, п. 7 ст. 65 КоЗ).

Предлагается следующая редакция пункта 5 статьи 75 Кодекса о земле:

«При принудительном изъятии земельного участка, на котором отсутствуют капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные строительством объекты, за нарушение законодательства об охране и использовании земель (за исключением обращения земельного участка в доход государства по основаниям, предусмотренным законодательными актами) собственнику земельного участка возмещается сумма, полученная от продажи этого земельного участка с публичных торгов, за вычетом расходов на их проведение, но не более суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка (с учетом инфляции), расчет которой осуществляется в соответствии с частями второй и третьей настоящего пункта.

Расходы, связанные с приобретением земельного участка, произведенные в белорусских рублях, подлежат пересчету в доллары США по официальному курсу белорусского рубля к иностранной валюте, установленному Национальным банком на день осуществления таких расходов. Определенные в долларах США расходы пересчитываются в белорусские рубли по официальному курсу белорусского рубля к иностранной валюте, установленному Национальным банком на дату фактического получения доходов от возмездного отчуждения земельного участка.

Если курс белорусского рубля по отношению к доллару США, установленный Национальным банком на день осуществления таких расходов, больше курса белорусского рубля по отношению к

	<p>доллару США, установленного Национальным банком на дату фактического получения доходов от возмездного отчуждения земельного участка, то пересчет, указанный в части второй настоящего пункта, не производится.</p> <p>Порядок проведения публичных торгов при принудительном изъятии незастроенного земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.</p> <p>Если такой земельный участок не был продан по результатам трех публичных торгов, государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принимается решение о разрешении собственнику на совершение сделки с земельным участком. Если сделка не состоялась в течение 6 месяцев с момента принятия названного решения, возмещение собственнику стоимости земельного участка не осуществляется.».</p>		
<p>статья 2</p>	<p>Илона М.,26.06.2025</p> <p>в соответствии со ст. 48 земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, по их выбору в постоянное или временное пользование либо аренду. Согласно пункту 4 ст.52 земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам либо их главам за границами населенных пунктов, как правило, единым массивом и в первую очередь из фонда перераспределения земель. Однако есть такие случаи, когда земельные участки</p>	<p>Принято к сведению.</p>	

сельскохозяйственного назначения расположены в границах населенных пунктов и такие участки, особенно если они небольшие по площади остаются не востребованы. А если учесть, что в основном это такой вид земель как луговые естественные земли, земли под древесно-кустарниковой растительностью, неиспользуемые земли, при предоставлении их крестьянскому (фермерскому) хозяйству могли бы быть вовлечены в сельскохозяйственный оборот; согласно пункта 1 ст.48 земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение или аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, иностранным гражданам и лицам без гражданства – в аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, гражданам Республики Беларусь, иностранным гражданам и лицам без гражданства – во временное пользование для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных. Предлагаем добавить для граждан цель ведение личного подсобного хозяйства на праве аренды на землях сельскохозяйственного назначения расположенных в границах населенных пунктах.

согласно пункту 2 ст.104 о внесении исправлений в документы государственного земельного кадастра соответствующие землепользователи, а также иные заинтересованные лица уведомляются специалистами Государственного комитета по имуществу, уполномоченными осуществлять ведение государственного земельного кадастра, в письменной форме. Однако землепользователь в документы которого вносятся исправления не получает свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации на земельный участок с внесенными изменениями, такой документ выдается только лицу

	<p>по вине которого вносятся исправления (для чего?). А землепользователь, из земель которого происходило изъятие, должен при необходимости сам заказывать новый документ на земельный участок. Обязать выдавать оригинал свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации на земельный участок землепользователю, из земель которого происходит изъятие за счет заинтересованного лица.</p>		
не указан	<p>Макс, 26.06.2025</p> <p>1. Установить срок, в течении которого земельный участок должен быть изъят и предоставлен в постоянное пользование КУП ЖКХ соответствующего района в г. Минске либо организации ЖКХ в ином населенном пункте с последующим обращением КУП ЖКХ либо администрации района, исполкома в БРТИ за государственной регистрацией земельного участка, предназначенного для обслуживания многоквартирного жилого дома. Например, закрепить обязанность администрации районов Минска, исполкомов после получения информации о не избрании председателя организации собственников, принятии жильцами дома решения о переходе на обслуживание в ЖКХ, ликвидации организации собственников, а также в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом (пункт 2 статьи 154, статья 185), принимать в течении двадцати календарных дней (во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме) либо не позднее двух месяцев до запланированного дня ввода в эксплуатацию дома решения о закреплении земли, предоставленной для обслуживания домовой территории, за КУП ЖКХ соответствующего района либо иными организациями, с оформлением в БРТИ соответствующей документации. Обоснование. На</p>	Не относится к предмету правового регулирования.	

практике после принятия решения администраций района г. Минска о назначении КУП ЖКХ уполномоченным лицом за управление общим имуществом совместного домовладения проходит большой временной промежуток времени (год и больше) на протяжении которого земля, находящаяся ранее за организацией собственников (на праве постоянного пользования) остается не оформленной. Более того, в это время могут приниматься отдельные решения исполкома о выделении частей земельного участка бывшей организации государственным организациям, при этом остальная часть придомовой территории "повисает в воздухе", не передаваясь на баланс ЖКХ. Негативными последствиями является неоказание жильцам дома услуг по благоустройству придомовой территории, привозу песка в песочницу, уборок мусора, починке уличных светильников, покосу травы (что создает опасность заражения от укусов клещей) и др. При этом нередки случаи, когда организация собственников – как юридическое лицо - фактически в домах не функционирует (отсутствует председатель, правление и иные органы управления), вместе с тем такие «мертвые души» – юридические лица могут «висеть» в ЕГР годами, в том числе в стадии ликвидации. Также встречаются случаи, когда по решению суда организация собственников ликвидируется, но судьба земельного участка остается неопределенной (например, ситуация с ТС "Ясный Бор").

2. Запретить ТС/ЖСПК устанавливать заборы вокруг выделенного земельного участка на территории г. Минска так как их установка создает проблемы для прохода к объектам инфраструктуры. Более того, возле заборов трава на территории г. Минска может запросто достигать более 20 см. Так как уход за этой территорией не осуществляется ни ТС/ЖСК, не ЖКХ.

	Кроме того, при переходе на обслуживание в ЖКХ г. Минска у данных территорий возникает вопрос с демонтажом забора из-за невозможности их обслуживания.		
статья 2	<p>Maxim L, 27.06.2025</p> <p>В обосновании указано, что в ряд статей КоЗ вносятся изменения для приведения их в соответствие с Кодексом об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Представляется, что также нуждается в корректировке название ст. 58 КоЗ и норма п.4 названной статьи, которая в настоящее время имеет следующее содержание: "5. Не требуются также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для проведения работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства, размещению малых архитектурных форм и средств наружной рекламы на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель. Проведение таких работ осуществляется на основании утвержденной проектной документации (за исключением случаев размещения средств наружной рекламы) и решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения." Поскольку благоустройство больше не является видом строительства, а представляется из себя вид работ при строительстве (возведении, реконструкции и т.п.), отдельные разрешения на него не выдаются. В случае получения разрешения на строительство на предоставленном земельному участке исполкомы обычно включают в текст решения условие о проведении проектных работ в границах предоставленного участка. Соответственно, при необходимости выполнения благоустройства</p>		<p>Учтено. Из пункта 5 статьи 58 Кодекса Республики Беларусь о земле слова «утвержденной проектной документации (за исключением случаев размещения средств наружной рекламы) и» исключены.</p>

прилегающих земель общего пользования основания для проектирования на этих землях будут отсутствовать, и под изъятие из правила занятия земель на основании их изъятия и предоставления субъект, желающий за счет собственных средств сделать что-то на землях общего пользования, также не подпадает. Отдельные решения о разрешении благоустройства земель общего пользования не принимаются. В соответствии с Правилами благоустройства и содержания населенных пунктов, утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.11.2012 № 1087 (далее – Правила №1087), Постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.04.2005 № 16 установлен перечень работ по содержанию объектов благоустройства населенных пунктов Республики Беларусь. В названный перечень включено комплексное содержание и текущий ремонт объектов внешнего благоустройства, расположенных на придомовых территориях жилого дома или группы жилых домов, озелененных территориях парков, скверов, бульваров, других насаждений, зон отдыха, лесопарков, включая их хозяйственные части, и лесов; озеленение территорий населенных пунктов; изготовление (приобретение) с последующей установкой и заменой, содержание (эксплуатация), текущий ремонт: заборов (ограждений) для парков, скверов, бульваров и зеленых зон, а также вдоль улично-дорожной сети, придомовых территорий, мест погребения; содержание (эксплуатация), ремонт, установка, замена элементов объектов внешнего благоустройства придомовых территорий жилого дома или группы жилых домов. На землях общего пользования обязанности землепользователей по благоустройству, содержанию (эксплуатации)

территории осуществляются местными исполнительными и распорядительными органами или уполномоченными ими юридическими лицами (специализированными организациями, определенными в пункте 3 Правил №1087), если иное не установлено в Правилах №1087 и иных актах законодательства. Правила №1087 не содержат явного указания на возможность выполнения строительно-монтажных работ на землях общего пользования лицами, ответственными за содержание (эксплуатацию) территории. Можно предположить, что эти действия будут являться возможными при включении работ в планы мероприятий по благоустройству и содержанию (эксплуатации) территории, утвержденные местными исполнительными и распорядительными органами. Предлагается наименование статьи изложить как "Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, выполнения работ по благоустройству территорий населенных пунктов, размещения геодезических пунктов", а пункт 5 статьи - в следующей редакции: "5. Не требуются также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для выполнения работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства, размещению малых архитектурных форм и средств наружной рекламы на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель. Выполнение таких работ осуществляется на основании утвержденной проектной документации (за исключением случаев размещения средств наружной рекламы) по объекту строительства, согласованной в установленном порядке, включающей в том числе виды работ по

	<p>благоустройству, осуществляемые на землях общего пользования, решения местного исполнительного комитета о разрешении строительства соответствующего объекта (в случае, если необходимость принятия такого решения установлена законодательством), либо иного согласования выполнения работ на землях общего пользования, выданного местным исполнительным комитетом".</p> <p>В дополнение к указанному выше по благоустройству - альтернативно можно предусмотреть, что этот вид работ на землях общего пользования осуществляется в порядке, аналогичном работам по устройству внеплощадочных инженерных сетей, т.е. на основании акта выбора места размещения земельного участка и решения местного исполкома о разрешении выполнения работ. Такой вариант увеличит сроки выполнения работ и их стоимость, но хотя бы создаст какую-то правовую определенность.</p>		
<p>статья 2</p>	<p>Maxim_L, 27.06.2025</p> <p>Есть недостаточная ясность по случаям, когда взимается плата за право аренды. 1. при предоставлении дополнительного земельного участка. Например, основной земельный участок предоставлен в постоянное пользование. Тогда и дополнительный будет предоставлен в тот же вид права, граница участка будет изменена, проблем не возникнет. Если же основной предоставлен в аренду, то и дополнительный должен предоставляться в аренду. Согласно ст. 37, оснований не взимать плату за право аренды нет. Но если за основной участок плата ранее не взималась, то исполком будет начислять плату за весь участок - соответственно, если к 0,49 га существующего участка дополнительно</p>	<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 37 Кодекса о земле если иное не установлено законодательными актами, за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 этой статьи.</p> <p>Подпунктами 5.10 и 5.11 пункта 5 статьи 37 Кодекса о</p>	

<p>предоставлено 0,01 га, то плата за право будет исчисляться из площади в 0,5 га. Данный подход практически полностью нивелирует привлекательность института дополнительных участков. Предлагается, чтобы у землепользователя было право выбора - заплатить только за право аренды в отношении площади дополнительного земельного участка, при этом измененный земельный участок будет иметь статус участка, плата за который не вносилась (для целей возможного совершения сделок с правом аренды) либо заплатить за право аренды в отношении всей площади измененного участка. 2. при изменении вида права (постоянное или временное пользование) на право аренды. Например, если планируется сделка с объектом недвижимости, расположенном на участке, предоставленном в ПП, если это право не может принадлежать приобретателю. В ряде случаев исполкомы требуют внесения платы за право аренды, даже с учетом того, что на участке существуют зарегистрированные объекты недвижимости, пользуясь тем, что прямого запрета на взимание платы в этом случае нет. Предлагается четко установить, что при изменении вида права на земельный участок на право аренды плата за право аренды не взимается вне зависимости от того, кто обращается за таким изменением - собственник капитальных строений или кандидат в правообладатели, в том числе организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения. Отчасти данный подход уже нашел свое отражение при подготовке проекта Указа об изложении Директивы №4 в новой редакции. 3. аналогичная описанной в п.2 проблема периодически возникает при обращении за разрешением на строительство с изменением целевого назначения</p>	<p>земле определены случаи, когда плата за право аренды земельных участков не взимается. Таким образом, в случае приобретения недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, находящемся в постоянном пользовании (общем долевом постоянном пользовании), и необходимости изменения права постоянного пользования такого земельного участка на право его аренды, плата за право аренды земельного участка в соответствии с нормами подпунктов 5.10 и 5.11 пункта 5 статьи 37 Кодекса о земле взиматься не будет.</p>
---	---

	<p>земельного участка, если работы будут выполняться со сносом существующих капитальных строений. Исполкомы искусственно рассматривают ситуацию как изъятие участка и его предоставление для новой цели, говоря или о выставлении на аукцион, или о как минимум внесении платы за право аренды. Представляется, что должна быть норма, четко устанавливающая, что такие решения принимаются без взимания платы за право аренды. Соблюдение государственного интереса в ситуациях, при которых хозяйственные блоки, размещенные на предоставленных в ЛПХ участках, будут реконструироваться в жилые дома, обеспечивается механизмом разрешения на изменение целевого назначения путем принятия исполкомом решения при условии выкупа участка в ЧС или выплаты разницы между кадастровой и рыночной стоимостью, исходя из нового назначения.</p>		
<p>статья 2</p>	<p>Maxim_L, 27.06.2025 Комментарий к фрагменту проекта НПА: Пункт : 45 Элемент текста : абзац первый после слова «Сделки с земельными участками, указанными в пункте 3 настоящей статьи и пункте 7 статьи 65 настоящего Кодекса,» заменить словами «Сделки с земельными участками и (или) возведенными незавершенными законсервированными строениями (независимо от вида права на земельный участок) до получения документов, удостоверяющих право на капитальные строения (здания, сооружения) Данное дополнение, хоть и устраняет правовую неопределенность, представляется излишним. Реализация незастроенного участка и участка, занятого НЗКС, не одно и то же. В первом случае предметом сделки выступает сам участок, и здесь логика необходимости получения разрешения исполкома с уплатой разницы по его рыночной</p>	<p>Принято к сведению.</p>	

стоимости понятна - государство получает излишнюю монетизацию на стороне продавца, в свое время получившего участок не на рыночных условиях по аукциону. Во втором случае, когда продается НЗКС, стоимость сделки определяется уже более сложным порядком, но в любом случае стоимость земли опосредованно включена в стоимость реализуемого НЗКС. То же самое имеет место и со стоимостью НЗКС, расположенного на участке, предоставленном в ПНВ, но в этом случае землепользователю не нужно обращаться в исполком за разрешением на совершение сделки и тратить средства. Если же посмотреть на стоимость предложений на рынке, то аналогичные завершенные объекты, один из которых расположен на участке, предоставленном в ЧС, а второй - в ПНВ, будут стоить примерно сопоставимые деньги. Представляется, что ситуация с НЗКС аналогична и его цена не будет зависеть от вида права на землю, на которой НЗКС расположена. На сегодня исполкомы прямо поясняют, что при отказе от права ЧС согласие и взимание платы не потребуются, как будто конечной целью является возврат участков назад в государственную собственность без возврата тех средств, которые люди когда-то потратили на выкуп. В законопроекте много раз говорится о том, что какое-то нововведение делается для снятия социальной напряженности. Предлагается и в этой ситуации для снятия социальной напряженности не вносить изменения в п.4 ст. 61 КоЗ, а норму первого предложения п.7 ст. 65 КоЗ изложить в следующей редакции: "Отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), до получения их собственниками

	документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), в том числе незавершенные законсервированные, допускается при соблюдении условий, установленных пунктом 4 статьи 61 настоящего Кодекса"		
статья 2	<p>Игорь Валерьевич, 27.06.2025</p> <p>Статья 1</p> <p>Термин «землепользователи»</p> <p>В подп. 1.23 п. 1 ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (далее – КоЗ) содержится определение следующего термина: «землепользователи – лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках...». Из чего следует, что «землепользователями» являются «лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность» только на «земельных участках». Соответственно, «лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность» на «землях», землепользователям не являются.</p> <p>Между тем, в подп. 1.22 п. 1 ст. 1 КоЗ содержится определение следующего составного термина: «землепользование (использование земельных участков) – хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю». Данный составной термин использован без различий между «землепользование» и «использование земельных участков», рассматривая их как равную по правовому статусу деятельность. Между тем, термины «землепользование» и «использование земельных участков» являются самостоятельными (неравнозначными), т.к. обладают специфическими признаками в отношении объекта деятельности.</p>	Принято к сведению.	

В подп. 1.16 п. 1 ст. 1 КоЗ содержится определение следующего термина: «земельные отношения — отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков». Все участники (субъекты) земельных отношений должны быть определены. Очевидно, что участниками (субъектами) земельных отношений, связанных с «использованием и охраной земельных участков» являются «пользователи земельных участков», а не «землепользователи». Статья 58 КоЗ называется «Использование земельных участков для...». С учетом вышеизложенного, предлагается:

- 1) в подп. 1.23 п. 1 КоЗ:
 - а) заменить термин «землепользователи» на составной термин «землепользователи (пользователи земельных участков)»;
 - б) перед «земельных участках» добавить «землях»;
- 2) внести изменения по тексту КоЗ с целью разграничения «землепользователи» и «пользователи земельных участков» в зависимости от объекта их деятельности («земли» либо «земельные участки»). Термин «изыскательские работы» (в редакции законопроекта) 1.29 изыскательские работы — работы, осуществляемые на местности в целях сбора информации о поверхности земли и (или) геологического изучения недр для проектирования объектов, разработки месторождений полезных ископаемых и в иных целях;

При этом:

1) содержание термина «местность» земельным и иным законодательством не определено, а согласно п. 1 ст. 58 КоЗ «Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие изыскательские работы, могут проводить эти работы на землях всех категорий без изъятия земельных участков у землепользователей»;

2) из определения данного термина не ясно, о каком именно «проектировании» и каких именно «объектов» идет речь. При этом:

а) в подп. 1.14 п. 1 ст. 1 КоЗ при определении термина «занятие земельного участка» упоминается как «строительство объекта недвижимого имущества», так и «строительство капитальных строений (зданий, сооружений)»;

б) в подп. 1.25 п. 1 ст. 1 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17 июля 2023 г. (далее – КоАГиСД) содержится определение следующего термина: «изыскательские работы – инженерные изыскания, направленные на обеспечение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности результатами комплексного изучения природных и техногенных условий территорий (акваторий)».

Предлагается:

1) заменить «местности» на «землях, земельных участках»;

2) заменить «проектирования объектов» на «обеспечения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

Термин «нестационарные объекты» 1.37. нестационарные объекты – любые объекты, не являющиеся капитальными, вне зависимости от присоединения или не присоединения их к инженерным коммуникациям, включая передвижные

торговые объекты и передвижные объекты общественного питания

В п. 1 ст. 1 КоЗ и ином отраслевом законодательстве не определены термины «капитальный объект» и «объект, не являющийся капитальным» либо подобные им. При этом признаки «капитальности» различных объектов не очевидны. Так, в ч. 1 п. 4 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24.03.2015 № 11 (далее – Инструкция № 11), содержатся многочисленные признаки, наличие совокупности которых необходимо для «признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением)». При этом «В случае возникновения сомнений при отнесении здания, сооружения к капитальному строению организация по государственной регистрации, регистратор или заказчик могут обратиться с запросом об отнесении здания, сооружения к капитальному строению в соответствующий исполком» (ч. 2 п. 4 Инструкции № 11). Из чего следует:

- 1) «здания, сооружения» могут не являться «капитальным строением», т.е. существуют некапитальные «здания, сооружения»;
- 2) на практике вопрос об «отнесении здания, сооружения к капитальному строению» решают исполкомы (?!).

Следует отметить, что «любые объекты» включают разнообразные объекты: «строения (здания, сооружения)», «конструкции» и др.

В подп. 1.31 п. 1 ст. 1 КоАГиСД содержится

определение термина «капитальное строение (здание, сооружение)», из чего можно сделать предположение о существовании «некапитальных строений (зданий, сооружений)». Например, некапитальные объекты, предназначенные для хранения велосипедов. Так, в п. 3.5 строительных норм СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.03.2021, 8/36480) содержится определение следующего термина: «велосипедная стоянка (велостоянка): Место для длительного хранения велосипедов, представляющее собой сооружение, оборудованное специальными конструкциями, предназначенными для обеспечения сохранности велосипедов от утраты и повреждения». Соответственно, к «нестационарным объектам» относятся также «не являющиеся капитальными» сооружения «для длительного хранения велосипедов», которые в последнее время устанавливаются в жилой застройке населенных пунктов, на автомобильных стоянках и др. местах. На практике такие «сооружения» представляют собой металлические конструкции, устанавливаемые на подготовленные основания, площадки с покрытием, «сооружения благоустройства» (тротуары) и др. Также «любые объекты, не являющиеся капитальными» включают «нестационарный объект общественного питания» и «нестационарный торговый объект», представляющие собой «временную конструкцию, не являющуюся капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением или их частями» (подп. 1.10 и 1.11 п. 1 ст. 1 Закона Республики Беларусь от 08.01.2014 № 128-З «О государственном регулировании торговли и

общественного питания»)). Исходя из вышеизложенного, имеются проблемы с отнесением различных объектов к «нестационарным объектам». Соответственно, для исключения пробела правового регулирования и проблем с правоприменением предлагается дополнить п. 1 ст. 1 КоЗ определением термина «объекты, не являющиеся капитальными».

Термин «целевое назначение земельного участка»

1.53. целевое назначение земельного участка – установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей;

Из чего следует, что «целевое назначение земельного участка» устанавливается «решением об изъятии и предоставлении земельного участка». Между тем, из содержания п. 1 ст. 11 «Изменение целевого назначения земельных участков» КоЗ следует, что «целевое назначение земельного участка» может быть установлено «...на основании соответствующего решения, принятого государственным органом... в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь», т.е. иными решениями. Соответственно, предлагается после «установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка» добавить «либо «решением об изменении целевого назначения земельного участка».

Термин «эффективное использование земель»

1.54. эффективное использование земель – использование земель в соответствии с их назначением...

Согласно подп. 1.1 п. 1 ст. 106 КоЗ «Землепользователи

должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков следующие мероприятия по охране земель... благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки». При этом не ясно, что такое «эффективное использование земельных участков».

С целью устранения правовой неопределенности предлагается в подп. 1.54 п. 1 ст. 1 КоЗ вместо термина «эффективное использование земель» определить термин «эффективное использование земель, земельных участков».

Статья 17

2. Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

...

2.7. юридическим лицам – для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), строительства и обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок; Как указывалось выше, в п. 3.5 СН 3.01.03-2020 содержится определение термина: «велосипедная стоянка (велостоянка)».

Предлагается добавить «, велосипедных стоянок».

2.12. участникам совместного домовладения, организациям застройщиков, товариществам собственников, организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам по управлению общим имуществом совместного домовладения – для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникли (возникнут) отношения по совместному

домовладению;
 В п. 47 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012 (далее – ЖК) содержится определение следующего термина «Придомовая территория – земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания недвижимого имущества землепользователям в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель».
 Соответственно, предлагается заменить «многоквартирных, блокированных жилых домов» на «недвижимого имущества».
 Статья 42
 1. Без проведения аукциона земельные участки предоставляются:
 ...
 1.20. участникам совместного домовладения, организациям застройщиков, товариществам собственников, организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам по управлению общим имуществом совместного домовладения – для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), в которых возникли (возникнут) отношения по совместному домовладению;
 Предлагается заменить «капитальных строений (зданий, сооружений)» на «недвижимого имущества»
 1.27. юридическим лицам – для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов, в том числе имеющих в своем составе арендное жилье или являющихся арендным жильем (на условиях, определяемых местным исполнительным комитетом) (за исключением жилых домов повышенной комфортности), общежитий, гаражей и

автомобильных стоянок.
Предлагается добавить «, велосипедных стоянок».

Статья 58

Наименование статьи 58

Статья 58. Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, проведения работ по благоустройству территорий населенных пунктов, размещения геодезических пунктов

1. Исходя из наименования, содержание ст. 58 КоЗ должно регламентировать «использование земельных участков» для определенной деятельности. Между тем, определенная деятельность осуществляется не на «земельных участках», а «на землях всех категорий без изъятия земельных участков у землепользователей» (п. 1 ст. 58 КоЗ), без «изъятия и предоставления земельных участков» (п.п. 4-6 ст. 58 КоЗ). Таким образом, возможно «использование земельного участка» без предварительного «отвода земельного участка», включающего согласно подп. 1.43 п. 1 ст. 1 КоЗ «процедуры формирования, изъятия и (или) предоставления земельного участка, установления и закрепления его границы, государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок» (?!).

2. Из содержания ст. 58 КоЗ следует, что указанные в ней работы проводятся не только с «использованием земельных участков», но и с «использованием земель» без «отвода земельного участка».

Пункт 2 статьи 58

В п. 2 ст. 58 КоЗ регламентированы условия проведения изыскательских работ на земельных

участках (выдача разрешений на проведение изыскательских работ и приведение использованных при проведении изыскательских работ земельных участков в состояние, пригодное для использования по целевому назначению). При этом изыскательские работы могут осуществляться «на местности», которая относится не только к землям, но и к земельным участкам. Так, случаи проведения определенных работ без изъятия земельных участков из «земель общего пользования населенных пунктов» и без предоставления этих участков для проведения таких работ указаны в п. 5 ст. 58 КоЗ. Аналогично на «землях общего пользования населенных пунктов» также могут проводиться изыскательские работы без изъятия земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и без предоставления этих участков для проведения изыскательских работ. Виды изыскательских работ разнообразны: инженерные изыскания (инженерные изыскания в строительстве), почвенные изыскания, агрохимические изыскания, геоботанические изыскания и др. Как указывалось выше, в подп. 1.25 п. 1 ст. 1 КоАГиСД содержится определение следующего термина: «изыскательские работы – инженерные изыскания, направленные на обеспечение архитектурной, градостроительной и строительной деятельности результатами комплексного изучения природных и техногенных условий территорий (акваторий)».

В общегосударственном классификаторе Республики Беларусь ОКРБ 005-2011 «Виды экономической деятельности», утвержденном Постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 05.12.2011

№ 85, отдельно не выделяются изыскательские работы как вид экономической деятельности. В то же время класс 7112 «Инженерные изыскания и предоставление технических консультаций в этой области» включает подкласс 71123 «Геодезическая и картографическая деятельность (без научных исследований и разработок)» входят: гидрологические изыскательские работы; геодезические изыскательские работы, связанные со сбором информации о форме, расположении и (или) границах участка земной поверхности различными методами, включая обход, фотограмметрические и гидрографические обследования.

Среди инженерных изысканий в строительстве можно выделить: топографо-геодезические, гидрогеологические, инженерно-геологические, инженерно-геоэкологические и инженерно-гидрометеорологические.

Инженерно-геологические изыскания для строительства, выполняемые на большой площади, регламентируются подп. 1.6 п. 1 ст. 49 Кодекса Республики Беларусь о недрах от 14 июля 2008 г.

Согласно п. 2 ст. 58 КоЗ «Разрешение на проведение изыскательских работ на земельных участках выдается...». При этом законодательство предусматривает выдачу разрешения на проведение изыскательских работ, проводимых не только на земельных участках, но и на землях. Так, договор подряда на выполнение изыскательских работ заключается при наличии у заказчика «...разрешительной документации на строительство объекта, за исключением случаев, когда разрешительная документация на строительство не требуется, ...выданных в установленном

законодательством порядке...» (абз. 2 подп. 8.1 п. 8 Правил заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством, утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.04.2014 № 297). Согласно абз. 2 подп. 4.5 п. 4 Положения о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 № 223 (далее – Положение № 223) «Разрешительная документация на строительство» при благоустройстве на землях общего пользования включает «решение исполкома о разрешении проведения проектных и изыскательских работ».

Таким образом, изыскательские работы могут выполняться не только на земельных участках, но и на землях.

Соответственно, предлагается дополнить КоЗ нормами, регламентирующими условия проведения изыскательских работ на землях: выдача разрешений на проведение изыскательских работ и приведение использованных при проведении изыскательских работ земель в исходное состояние.

Пункт 5 статьи 58 (в редакции с учетом законопроекта)

5. Не требуются также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для проведения работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства, размещению малых архитектурных форм и средств наружной рекламы на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель. Проведение таких

работ осуществляется на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения.

1. В подп. 1.5 п. 1 ст. 1 содержится следующее определения термина: «благоустройство – совокупность работ и организационно-технических мероприятий, осуществляемых на строительной площадке в целях приведения объекта в состояние, пригодное для эксплуатации, создания благоприятных условий жизнедеятельности населения, формирования полноценной, эстетически выразительной среды обитания». С учетом сокращения в определении термина, содержащегося подп. 1.3 п. 1 ст. 1 КоАГиСД, под «объектом» следует понимать «объект строительства». Соответственно, из первого предложения п. 5 ст. 58 КоЗ не ясно, о работах по благоустройству какого объекта идет речь: «территории населенного пункта» либо «объекта строительства»? Порядок благоустройства и содержания населенных пунктов, за исключением г. Минска, определяется Правилами благоустройства и содержания населенных пунктов, утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.11.2012 № 1087 (далее – Правила № 1087). При этом:

1) в Правилах № 1087 не определено содержание термина «благоустройство территории»;
 2) в п. 5 Правил № 1087 перечислены работы, относящиеся не только к благоустройству территории, но к содержанию (эксплуатации) территории (2 в 1). Соответственно, работы относящиеся только к благоустройству территории, не определены;
 3) ремонт элементов благоустройства относится к «содержанию (эксплуатации)

территории» (абз. 6 п. 3 Правил № 1087).
С учетом определения термина «строительная деятельность (строительство)», содержащегося в подп. 1.73 п. 1 ст. 1 КоАГиСД можно сделать вывод, что данные работы относятся к «строительству» и их осуществление регламентировано КоАГиСД.
При этом:
1) терминология первого предложения п. 5 ст. 58 КоЗ («работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства и размещению малых архитектурных форм») не согласована с наименованием видов деятельности, указанных в подп. 1.73 п. 1 ст. 1 КоАГиСД при определении содержания термина «строительная деятельность (строительство)»;
2) КоЗ, земельным и иным законодательством не определены:
а) содержание термина «благоустройство» и(или) перечень «работ по благоустройству»;
б) перечень элементов, являющихся «элементами благоустройства»;
в) содержание термина «воссоздание элементов благоустройства».
С учетом определения термина «благоустройство» подп. 1.5 п. 1 ст. 1 КоАГиСД сокращения в определении термина, содержащегося подп. 1.3 п. 1 ст. 1 КоАГиСД, под «объектом» следует понимать «объект строительства», т.е. «возводимое капитальное строение (здание, сооружение), а также капитальное строение (здание, сооружение), включая линейные сооружения (дороги, элементы улично-дорожной сети, железные дороги, метрополитены, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, каналы), их части, инженерные и транспортные коммуникации, их части, на которых

осуществляется архитектурная, и (или) градостроительная, и (или) строительная деятельность, объекты незавершенного строительства, недвижимые материальные историко-культурные ценности, на которых выполняются ремонтно-реставрационные работы» (подп. 1.42 п. 1 ст. 1 КоАГиСД).

Исходя из того, что «работы по благоустройству» проводятся «на землях общего пользования населенных пунктов», а не на земельных участках, предоставленных для строительства и обслуживания «объекта строительства», речь в п. 5 ст. 58 КоЗ идет о благоустройстве населенного пункта (его территории), а не «объекта строительства». Между тем, исходя из второго предложения п. 5 ст. 58 КоЗ «Проведение таких работ осуществляется на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения», речь идет о работах по «благоустройству объекта строительства». Соответственно, для согласования с КоАГиСД и исключения многозначности понимания предлагается в первом предложении п. 5 ст. 58 КоЗ после слов «проведения работ по благоустройству» добавить слова «объекта строительства».

2. Содержание работ по «воссозданию элементов благоустройства» законодательством не определено, КоАГиСД не использует термин «воссоздание», но при этом «Проведение таких работ осуществляется на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения» (второе предложение п. 5 ст. 58 КоЗ). В КоАГиСД наиболее близким к «воссозданию» является термин «ремонт» (подп. 1.64 п. 1 ст. 1 КоАГиСД), при этом:

1) «ремонт» является одним из видов «строительной деятельности (строительства)» (подп.

1.73 п. 1 ст. 1 КоАГиСД);
2) ремонт элементов благоустройства относится к «содержанию (эксплуатации) территории», а не к «благоустройству территории» (абз. 6 п. 3 Правил) Соответственно, с целью согласования с КоАГиСД и исключения многозначности понимания содержания работ по «воссозданию элементов благоустройства», предлагается в первом предложении п. 5 ст. 58 КоЗ слово «воссозданию» заменить на слово «ремонта».

3. Слова «размещению малых архитектурных форм» из первого предложения п. 5 ст. 58 КоЗ предлагается исключить, т.к. «размещение малых архитектурных форм» осуществляется в рамках работ по благоустройству «объекта строительства» на основании «решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения» (второе предложение п. 5 ст. 58 КоЗ), а «установка малых архитектурных форм» относится к работам «по благоустройству и содержанию (эксплуатации) территории земель общего пользования населенных пунктов» (абз. 2 подп. 5.6 п. 5 Правил № 1087). В итоге предлагается изложить первое предложение п. 5 ст. 58 КоЗ в следующей редакции: «Не требуется также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для проведения работ по благоустройству объекта строительства или ремонта элементов благоустройства на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель».

4. В отношении второго предложения п. 5 ст. 58 КоЗ – не ясно место «решения местного исполнительного комитета о разрешении их

проведения» в Перечне административных процедур: предусматривают ли вообще указанный Перечень подобные решения? Каково соотношение подобных «решений» с решениями о выдаче «разрешительной документации на строительство» (подп. 1.58 п. 1 ст. 1 КоАГиСД)? При этом «Разрешительная документация на строительство» при благоустройстве (в т.ч. на «землях общего пользования») включает «решение исполкома о разрешении проведения проектных и изыскательских работ, строительства объекта» (подп. 4.5 п. 4 Положения № 223), а «разрешительная документация на строительство» не требуется на «работы по модернизации и ремонту объектов [строительства]» (подп. 2.1 п. 2 ст. 66 КоАГиСД). Соответственно, предлагается:

а) во втором предложении п. 5 ст. 58 КоЗ заменить «решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения» на слова «разрешительной документации на строительство, выданной местными исполнительными и распорядительными органами в установленном законодательством порядке», изложив его в следующей редакции: «В случаях, предусмотренных законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проведение таких работ осуществляется на основании разрешительной документации на строительство, выданной местными исполнительными и распорядительными органами в установленном законодательством порядке», либо

б) изложить второе предложение ч. 5 ст. 58 КоЗ в следующей редакции: «Проведение таких работ осуществляется в порядке, установленном законодательством об архитектурной,

	<p>градостроительной и строительной деятельности». 5. По причине отсутствия в законодательстве перечня «элементов благоустройства» является дискуссионным вопрос об отнесении конкретного объекта к «элементам благоустройства». На практике данный вопрос особо актуален в отношении шлагбаумов, «мест для стоянки автомобилей» и «велосипедных стоянок», размещаемых на землях общего пользования. При этом отдельные некапитальные объекты (малые архитектурные формы, велосипедные стоянки и др.), являясь «нестационарными объектами» согласно подп. 1.37 п. 1 ст. 1 КоЗ, также могут быть отнесены к «элементам благоустройства», что на практике вызывает проблемы. Ситуация осложняется тем обстоятельством, что перечень видов «строительной деятельности», содержащийся в подп. 1.73 п. 1 ст. 1 КоАГиСД, не включает «благоустройство объекта строительства».</p>		
<p>статья 2</p>	<p>Игорь Валерьевич, 27.06.2025 Статья 59 Использование земельных участков для размещения (установки) нестационарных объектов на землях общего пользования, а также на земельных участках, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, вне зависимости от их целевого назначения и вида права на них осуществляется без изъятия и предоставления земельных участков на основании решений местных исполнительных комитетов о размещении (установке) нестационарных объектов, принимаемых в порядке, предусмотренном Советом Министров Республики Беларусь. 1. Из чего следует, что «размещение (установка) нестационарных объектов» возможно путем:</p>	<p>Принято к сведению.</p>	

1) использования «земельных участков для размещения (установки) нестационарных объектов на землях общего пользования»;

2) использования земельных участков, «предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, вне зависимости от их целевого назначения и вида права на них... без изъятия и предоставления земельных участков».

Первый вариант означает использование «земельных участков» без предварительного «отвода земельного участка», включающего согласно подп. 1.43 п. 1 ст. 1 КоЗ «процедуры формирования, изъятия и (или) предоставления земельного участка, установления и закрепления его границы, государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок» (?!).

2. В подп. 1.22 п. 1 ст. 1 КоЗ содержится определение составного термина «землепользование (использование земельных участков)».

3. Согласно п. 6 ст. 58 КоЗ «Размещение геодезических пунктов осуществляется без изъятия земельных участков у землепользователей...». Возможно заимствование такой правовой конструкции и для ст. 59 КоЗ.

4. В предлагаемой редакции ст. 46-1 КоЗ не определены «землепользователи (пользователи земельных участков)», которым может быть выдано разрешение «местных исполнительных комитетов о размещении (установке) нестационарных объектов».

5. С учетом вышеизложенного, предлагается:

1) изложить наименование ст. 59 КоЗ в следующей редакции:

«Статья 59. Землепользование (использование земельных участков) для размещения (установки)

нестационарных объектов»;

2) заменить «Использование земельных участков» на «Землепользование», либо изложить ст. 59 КоЗ в следующей редакции: «Размещение (установка) нестационарных объектов осуществляется на землях общего пользования [без отвода земельного участка], а также на земельных участках, предоставленных юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, вне зависимости от их целевого назначения и вида права на них без изъятия и предоставления земельных участков на основании решений местных исполнительных комитетов о размещении (установке) нестационарных объектов, принимаемых в порядке, предусмотренном Советом Министров Республики Беларусь»;

3) определить в ст. 59 КоЗ перечень лиц, которым может быть выдано разрешение «местных исполнительных комитетов о размещении (установке) нестационарных объектов», включив в их число «участников совместного домовладения, организации застройщиков, товарищества собственников, организацию, управляющей общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения», что позволит размещать различные «нестационарные объекты» (в т.ч. велостоянки) в жилой застройке.

Статья 106

1. Землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков следующие мероприятия по охране земель:

1.1. благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

1. В подп. 1.54 п. 1 ст. 1 КоЗ содержится определение

термина «эффективное использование земель», а термин «благоустройство земли, земельных участков» не определен в ст. 1 КоЗ, а также в ином законодательстве.

При этом использовать по «анalogии права» термин «благоустройство [объекта строительства]», содержащийся в подп. 1.5 п. 1 ст. 1 КоАГиСД, не представляется возможным по указанным выше причинам.

Анализ кодифицированных актов зарубежных государств (Россия, Казахстан и др.), регулирующих земельные отношения, свидетельствует, что в них термин «благоустройство» вообще не используется. При этом трудно представить перечень работ по «благоустройству» земельного участка, которые обязан осуществлять фермер, использующий земельный участок для выращивания сельскохозяйственных культур!

2. Согласно ст. 43 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» исполкомы базового уровня «привлекают юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к выполнению работ по поддержанию надлежащего санитарного состояния на территориях земель общего пользования населенных пунктов...».

Исходя из вышеизложенного, решение данной проблемы возможно следующими путями:

- а) дополнить п. 1 ст. 1 КоЗ определением термина «благоустройство земли, земельных участков»;
- б) исключить из подп. 1.1 п. 1 ст. 106 КоЗ слова «благоустроить и»;
- в) заменить в подп. 1.1 п. 1 ст. 106 КоЗ «благоустроить» на «поддерживать надлежащее санитарное состояние».

Последний вариант представляется предпочтительным.

2. Мероприятия по охране земель должны включаться в:

...

2.2. проектную документацию на размещение, строительство, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и снос объектов промышленности, транспорта, электросвязи, обороны, коммунального, лесного, водного и сельского хозяйства, а также иных объектов, оказывающих воздействие на землю;

При этом: 1) «мероприятия по охране земель» должны включаться не только в «проектную документацию», но и в «градостроительные проекты» (подп. 1.13 п. 1 ст. 1 КоАГиСД)»; 2) исходя из определения термина «градостроительная деятельность» (подп. 1.11 п. 1 ст. 1 КоАГиСД), подп. 2.7 п. 2 ст. 25, п.п. 4 и 5 ст. 61 и др. КоАГиСД «размещение объектов строительства» определяется, прежде всего, не в «проектной документации», а в «градостроительных проектах»; 3) содержание подп. 2.2 п. 2 ст. 106 КоЗ не согласовано с определением термина «строительная деятельность (строительство)», содержащимся в подп. 1.73 п. 1 ст. 1 КоАГиСД, согласно которого «строительство» включает в себя следующие виды деятельности: возведение, реконструкция, модернизация, техническая модернизация, ремонт, снос объекта, ремонтно-реставрационные работы, консервация объекта незавершенного строительства.

4) законодательство не предусматривает необходимость разработки «проектной документации» на «эксплуатацию» объектов – при «эксплуатации» объектов составляется (а не разрабатывается) «эксплуатационная документация».

Исходя из вышеизложенного, предлагается изложить подп. 2.2 п. 2 ст. 106 КоЗ в следующей

	<p>редакции: «в градостроительную и проектную документацию на размещение, строительство объектов промышленности, транспорта, связи, обороны, коммунального, лесного, водного и сельского хозяйства, иных объектов, оказывающих воздействие на землю, а также в эксплуатационную документацию указанных объектов».</p>		
<p>статья 4</p>	<p>Дарья Иванова, 27.06.2025 Прошу внести поправки относительно предоставления земельного участка по фактическому пользованию в садоводческих товариществах: Если испрашиваемые земли, расположенные в границах садоводческих товариществ, относятся к «землям под постоянными культурами» и «землям под застройкой» («землям, используемым гражданами для коллективного садоводства», код 66 согласно Геопорталу ЗИС), а НЕ к зарегистрированным землям общего пользования («улицы и проезды», код 452) садоводческих товариществ, прошу Вас отменить необходимость обязательного согласия правления садоводческого товарищества при предоставлении земельного участка по фактическому пользованию (легализации «самозахвата») и предоставить соответствующие полномочия только местным исполнительным комитетам.</p>	<p>Принято к сведению. Не относится к предмету правового регулирования.</p>	