

КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ О ЗЕМЛЕ

23 июля 2008 г. № 425-3

Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года
Одобен Советом Республики 28 июня 2008 года

Изменения и дополнения:

Закон Республики Беларусь от 6 ноября 2008 г. № 447-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 275, 2/1544);

Закон Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. № 96-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 6, 2/1648) - **Закон Республики Беларусь вступает в силу 15 февраля 2010 г.;**

Закон Республики Беларусь от 6 мая 2010 г. № 120-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 120, 2/1672) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 22 августа 2010 г., за исключением изменений и дополнений, которые вступят в силу 1 января 2011 г.;

Закон Республики Беларусь от 6 мая 2010 г. № 120-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 120, 2/1672) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 22 августа 2010 г. и 1 января 2011 г.;

Закон Республики Беларусь от 7 января 2011 г. № 232-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 6, 2/1784);

Закон Республики Беларусь от 22 января 2013 г. № 17-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 25.01.2013, 2/2015) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 26 апреля 2013 г., за исключением изменений и дополнений, которые вступят в силу 1 января 2014 г.;

Закон Республики Беларусь от 22 января 2013 г. № 17-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 25.01.2013, 2/2015) - внесены изменения и дополнения, вступившие в силу 26 апреля 2013 г. и 1 января 2014 г.;

Закон Республики Беларусь от 4 января 2014 г. № 107-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2014, 2/2105);

Закон Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 230-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 09.01.2015, 2/2228);

Закон Республики Беларусь от 18 июля 2016 г. № 403-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 21.07.2016, 2/2401);

Закон Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 15.11.2016, 2/2437)

Приостановление действия:

Закон Республики Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 73-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 14, 2/1625);

Закон Республики Беларусь от 15 октября 2010 г. № 176-3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 261, 2/1728) - **вступает в силу 1 января 2011 г.;**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Статья 1.* Основные термины и понятия, используемые в настоящем Кодексе
- Статья 2.* Правовое регулирование земельных отношений
- Статья 3.* Объекты земельных отношений
- Статья 4.* Субъекты земельных отношений
- Статья 5.* Основные принципы земельных отношений
- Статья 6.* Категории земель
- Статья 7.* Виды земель
- Статья 8.* Распределение земель, земельных участков по категориям, отнесение земель к видам, перевод их из одних категорий и видов в другие
- Статья 9.* Фонд перераспределения земель
- Статья 10.* Деление, слияние и изменение целевого назначения земельных участков
- Статья 11.* Граница земельного участка
- Статья 12.* Собственность на землю, земельные участки
- Статья 13.* Земельные участки, не подлежащие предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций
- Статья 14.* Пожизненное наследуемое владение земельными участками
- Статья 15.* Постоянное пользование земельными участками
- Статья 16.* Временное пользование земельными участками
- Статья 17.* Аренда земельных участков
- Статья 18.* Ограничения (обременения) прав на земельные участки
- Статья 19.* Земельный сервитут
- Статья 20.* Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение права, ограничений (обременений) права на земельный участок
- Статья 21.* Документы, удостоверяющие создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок
- Статья 22.* Участие граждан в рассмотрении затрагивающих их права и защищаемые законом интересы вопросов, связанных с предстоящим изъятием, изъятием и предоставлением земельных участков, изменением их целевого назначения, установлением и прекращением ограничений (обременений) прав на земельные участки

ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Статья 23. Государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель

Статья 24. Компетенция Президента Республики Беларусь в области использования и охраны земель

Статья 25. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель

Статья 26. Компетенция Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в области использования и охраны земель

Статья 27. Компетенция областных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Статья 28. Компетенция Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Статья 29. Компетенция районных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Статья 30. Компетенция сельских, поселковых исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

ГЛАВА 3. ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ЗА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 31. Плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций. Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок с ними

Статья 31¹. Плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности

Статья 31². Рассрочка внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, и платы за право заключения договоров аренды земельных участков

Статья 32. Плата за пользование земельными участками

Статья 33. Использование средств за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, а также за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности

ГЛАВА 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 34. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности

Статья 35. Основания для предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности

Статья 35¹. Перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов

Статья 36. Размеры земельных участков

Статья 37. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Статья 38. Предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного,

рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель

Статья 39. Предоставление земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства

Статья 40. Предоставление земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Статья 41. Предоставление земельных участков для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей

Статья 42. Предоставление земельных участков гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных

Статья 43. Предоставление земельных участков для традиционных народных промыслов (ремесел)

Статья 44. Приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени

Статья 45. Установление земельного сервитута

Статья 46. Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, проведения работ по благоустройству территорий населенных пунктов, размещения геодезических пунктов

ГЛАВА 5. ПЕРЕХОД ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 47. Сделки с земельными участками и правами на них

Статья 48. Недействительность сделок с земельными участками и правами на них

Статья 49. Форма и государственная регистрация сделок с земельными участками и правами на них

Статья 50. Особенности ипотеки земельных участков и залога права аренды земельных участков

Статья 51. Особенности отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности

Статья 51¹. Особенности отчуждения земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и расположенных на них объектов

Статья 52. Особенности наследования земельных участков, находящихся в частной собственности граждан

Статья 53. Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении

Статья 54. Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности, в государственную собственность

Статья 55. Переход прав на земельные участки при переходе прав на расположенные на них капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты

Статья 56. Переход прав на земельные участки при реорганизации юридического лица

Статья 57. Сохранение прав на земельный участок при разрушении капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия

Статья 58. Сохранение ограничений (обременений) прав на земельный участок, в том числе земельного сервитута, при переходе права на земельный участок

Статья 59. Сохранение права на служебный земельный надел

ГЛАВА 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 60. Прекращение права частной собственности на земельные участки

Статья 61. Случаи, когда допускается принудительное изъятие земельного участка, предоставленного в собственность иностранному государству, международной организации

Статья 62. Прекращение права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком

Статья 63. Прекращение права временного пользования земельным участком

Статья 64. Прекращение права аренды (субаренды) земельного участка

Статья 65. Прекращение ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельного сервитута

Статья 66. Изъятие земельных участков

Статья 67. Порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности

Статья 68. Последствия невыполнения условий отвода земельного участка

ГЛАВА 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ. ЗАЩИТА ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Статья 69. Права землепользователей

Статья 70. Обязанности землепользователей

Статья 71. Защита прав землепользователей

Статья 72. Возврат самовольно занятого земельного участка

Статья 73. Гарантии, предоставляемые землепользователям при изъятии у них земельных участков для государственных нужд

Статья 74. Гарантии, предоставляемые землепользователям при изменении границ административно-территориальных и территориальных единиц

Статья 75. Возмещение землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов

Статья 76. Возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства

ГЛАВА 8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Статья 77. Объекты землеустройства

Статья 78. Содержание и порядок проведения землеустройства

Статья 79. Организация землеустройства

Статья 80. Проведение землеустроительных мероприятий

Статья 81. Инвентаризация земель

Статья 82. Землеустроительная документация

ГЛАВА 9. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Статья 83. Мониторинг земель

Статья 84. Содержание и ведение государственного земельного кадастра

Статья 85. Земельно-кадастровая документация

Статья 86. Сведения государственного земельного кадастра

Статья 87. Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра

Статья 88. Кадастровая оценка земель, земельных участков

ГЛАВА 10. ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Статья 89. Охрана земель

Статья 90. Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель

Статья 91. Исключена

ГЛАВА 11. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

Статья 92. Государственные органы, разрешающие земельные споры

Статья 93. Порядок рассмотрения земельных споров областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами

Статья 94. Права сторон, участвующих в земельном споре, рассматриваемом областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом

Статья 95. Исполнение решения по земельному спору, рассмотренному областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом

Статья 96. Ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель

ГЛАВА 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 97. Признание утратившими силу некоторых законов Республики Беларусь и отдельного положения закона Республики Беларусь

Статья 98. Переходные положения

Статья 99. Приведение актов законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом

Статья 100. Вступление в силу настоящего Кодекса

Настоящий Кодекс регулирует земельные отношения и направлен на эффективное использование и охрану земель, защиту прав землепользователей.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины и понятия, используемые в настоящем Кодексе

Для целей настоящего Кодекса используются основные термины и понятия в следующих значениях:

аукцион - способ продажи с публичных торгов земельного участка в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо права заключения договора аренды земельного участка, в том числе с расположенным на нем недвижимым имуществом;

близкие родственники - родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки, а также супруг (супруга) землепользователя;

вид земель - земли, выделяемые по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования;

государственные нужды - потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации международных договоров Республики Беларусь, инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь, зарегистрированных в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь, концессионных договоров, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, схем землеустройства районов, утвержденных в соответствии с законодательством, а также с размещением объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь;

государственный земельный кадастр - совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков;

государственный контроль за использованием и охраной земель - деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель, осуществляемая в соответствии с законодательными актами;

граница земельного участка - условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков;

деградация земель - процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия;

деградированные земли - земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению;

занятие земельного участка - строительство объекта недвижимого имущества (осуществление строительно-монтажных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией, в том числе в отношении нежилых построек на придомовой территории на предоставленном земельном участке) в случае, если земельный участок предоставлен для целей, связанных со строительством капитальных строений (зданий, сооружений), а также иное освоение земельного участка (осуществление комплекса работ в соответствии

с целевым назначением и условиями предоставления земельного участка) в случае, если земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством капитальных строений (зданий, сооружений);

застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров создания объектов долевого строительства, а также юридическое лицо, являющееся эмитентом жилищных облигаций, заключающее с физическими лицами договоры (соглашения), предусматривающие обязательства эмитента по строительству жилых помещений владельцам жилищных облигаций в установленном законодательством порядке;

земельно-информационная система Республики Беларусь (далее - земельно-информационная система) - комплекс программно-технических средств, баз пространственно-атрибутивных данных, каналов информационного обмена и других ресурсов, обеспечивающий автоматизацию накопления, обработки, хранения и предоставления сведений о состоянии, распределении и использовании земельных ресурсов в электронном виде, в том числе средствами геоинформационных технологий;

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;

земельные ресурсы - земли, земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности;

земельный контур - часть земной поверхности, выделенная по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования земель, имеющая замкнутую границу, за пределами которой качественные характеристики земель имеют другие значения, отражаемые в государственном земельном кадастре;

земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений (далее - линейные сооружения), обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права;

земельный спор - неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений;

земельный участок - часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями);

землепользование (использование земельных участков) - хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю;

землепользователи - лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (собственники), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы);

землеустроительная документация - документы, составленные в результате проведения землеустройства;

землеустроительное дело - систематизированная совокупность землеустроительной документации в отношении объекта землеустройства и иных документов, касающихся такого объекта;

землеустройство - комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель;

земля (земли) - земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности;

изъятие земельного участка - установленные законодательством об охране и использовании земель юридические действия и техническая процедура прекращения прав на земельный участок по основаниям, определенным Президентом Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

изыскательские работы - работы, осуществляемые на местности в целях сбора информации о поверхности земли и (или) недрах для проектирования объектов, разработки месторождений полезных ископаемых и в иных целях;

кадастровая оценка земель, земельных участков - определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством;

кадастровая стоимость земель - расчетный показатель стоимости единицы площади земель в оценочной зоне, выделенной на землях, равноценных по стоимости;

кадастровая стоимость земельного участка - расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра;

категория земель - земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны;

мониторинг земель - система наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений состояния земель под воздействием антропогенных и (или) природных факторов;

ограничение (обременение) прав на земельный участок - установленные решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо постановлением суда условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц;

основное целевое назначение земель, земельного участка - установленные законодательством об охране и использовании земель порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей;

отвод земельного участка - предусмотренные законодательством об охране и использовании земель землеустроительные мероприятия, включающие в себя 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;

охрана земель - система мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель;

равноценный земельный участок - земельный участок, предоставляемый землепользователю взамен изымаемого земельного участка, кадастровая стоимость которого равна кадастровой стоимости изымаемого земельного участка;

решение об изъятии и предоставлении земельного участка - решение государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, об изъятии земельного участка, об изъятии и предоставлении земельного участка, о предоставлении земельного участка, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом;

решение о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества (далее - решение о предстоящем изъятии земельного участка) - решение государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, принимаемое в порядке, определенном актами Президента Республики Беларусь;

сельскохозяйственные земли - земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли;

схема землеустройства - документ планирования землепользования, определяющий перспективы распределения, использования и охраны земель административно-территориальной или территориальной единицы;

условия отвода земельного участка - определенные в соответствии с законодательством об охране и использовании земель и содержащиеся в решении об изъятии и предоставлении земельного участка требования, без выполнения которых невозможно начать занятие земельного участка, осуществление иных прав на этот земельный участок либо прекращение этих прав;

формирование земельного участка - установленные законодательством об охране и использовании земель юридические действия и техническая процедура создания земельного участка по основаниям и в порядке, определенным Президентом Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

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

эффективное использование земель - использование земель, приносящее экономический, социальный, экологический или иной полезный результат.

Статья 2. Правовое регулирование земельных отношений

Земельные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, настоящим Кодексом, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства.

Нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Объекты земельных отношений

Объектами земельных отношений являются:

земля (земли);

земельные участки;

права на земельные участки;

ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты.

Земельные участки могут находиться у землепользователей на следующих правах:

государственной и частной собственности, а также на праве собственности иностранных государств, международных организаций;

пожизненного наследуемого владения;

постоянного пользования (пользования без заранее установленного срока);

временного пользования;

аренды (субаренды).

Статья 4. Субъекты земельных отношений

Субъектами земельных отношений являются Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства (далее - граждане, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом), индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства.

Статья 5. Основные принципы земельных отношений

Земельные отношения осуществляются на основе принципов:

государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие;

обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;

единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

использования земельных участков по целевому назначению;

приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;

эффективного использования земель;

охраны земель и улучшения их полезных свойств;

платности землепользования;

установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

гласности и учета общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан;

защиты прав землепользователей.

Статья 6. Категории земель

Земли Республики Беларусь делятся на следующие категории:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

К землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов относятся земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков

городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах.

К землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов.

К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников. К землям оздоровительного назначения относятся предоставленные земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

К землям лесного фонда относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

К землям запаса относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Земли запаса находятся в ведении соответствующего исполнительного комитета, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель.

Статья 7. Виды земель

Независимо от деления на категории земель земли Республики Беларусь подразделяются на следующие виды:

пахотные земли - сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары;

залежные земли - сельскохозяйственные земли, которые ранее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар;

земли под постоянными культурами - сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного растительного сырья, а также для озеленения;

луговые земли - сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли);

лесные земли - земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства;

земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) - земли, покрытые древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд;

земли под болотами - избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа;

земли под водными объектами - земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами);

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями - земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями;

земли общего пользования - земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами;

земли под застройкой - земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегающие к этим объектам и используемые для их обслуживания;

нарушенные земли - земли, утратившие свои природно-исторические признаки, состояние и характер использования в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению;

неиспользуемые земли - земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности;

иные земли - земли, не отнесенные к видам земель, указанным в абзацах втором-четырнадцатом настоящей статьи.

Статья 8. Распределение земель, земельных участков по категориям, отнесение земель к видам, перевод их из одних категорий и видов в другие

Земли, земельные участки распределяются по категориям земель, указанным в статье 6 настоящего Кодекса, в зависимости от их основного целевого назначения и определенного в соответствии с законодательством правового режима их использования и охраны.

Перевод земель, земельных участков из одной категории в другую производится в случаях изменения основного целевого назначения этих земель, земельных участков при изъятии и предоставлении земельных участков, прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности и

аренды на земельные участки, подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

Отнесение земель к видам, указанным в статье 7 настоящего Кодекса, осуществляется в соответствии с их природно-историческими признаками, состоянием и характером использования.

Перевод земель из одного вида в другой осуществляется при:

изъятии и предоставлении земельных участков, внутрихозяйственном строительстве или изменении их целевого назначения;

проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат;

переводе сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные или менее продуктивные сельскохозяйственные земли;

изменении состояния земель в результате воздействия вредных антропогенных и (или) природных факторов.

Порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам устанавливается Президентом Республики Беларусь.

Статья 9. Фонд перераспределения земель

Фонд перераспределения земель формируется в целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно, и в порядке землеустройства в каждом районе районными исполнительными комитетами.

Исходя из местных условий фонд перераспределения земель формируется преимущественно для целей:

создания и развития сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств;

развития населенных пунктов;

создания и развития личных подсобных хозяйств граждан, строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов (далее - жилые дома, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом), коллективного садоводства, дачного строительства;

предоставления юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, низкопродуктивных сельскохозяйственных земель для лесоразведения;

размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

В фонд перераспределения земель включаются также:

свободные (незанятые) земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, находящиеся в населенных пунктах, на территории районов, включая садоводческие товарищества, дачные кооперативы, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и

обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства (далее - свободные (незанятые) земельные участки) и которые включены в перечни свободных (незанятых) земельных участков в соответствии со статьей 35¹ настоящего Кодекса и иными актами законодательства;

земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые предназначены для последующего предоставления инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционный проект, для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами (далее - участки для реализации инвестиционных проектов), и которые включены в перечни участков для реализации инвестиционных проектов в соответствии со статьей 35¹ настоящего Кодекса и иными актами законодательства.

Земли, земельные участки, включенные в фонд перераспределения земель, используются землепользователями до их изъятия и предоставления новым землепользователям в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Земли, земельные участки исключаются из фонда перераспределения земель районными исполнительными комитетами при изменении их целевого назначения, характера использования или ином изменении, позволяющем использовать земли, земельные участки более эффективно.

Статья 10. Деление, слияние и изменение целевого назначения земельных участков

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Не допускается раздел земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов, а также раздел земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства.

Слияние земельных участков может быть произведено, если они являются смежными, имеют одинаковое целевое назначение и при этом не превышаются предельные размеры земельных участков, установленные статьей 36 настоящего Кодекса, а также не нарушаются другие требования законодательства об охране и использовании земель.

Порядок деления, слияния земельных участков устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Изменение целевого назначения земельных участков осуществляется на основании соответствующего решения, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Не допускается изменение целевого назначения земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства, а также земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до истечения восьми лет со дня государственной регистрации жилых домов, возведенных на таких земельных участках.

Статья 11. Граница земельного участка

Граница земельного участка устанавливается (восстанавливается) на местности с закреплением ее поворотных точек межевыми знаками (фиксированная граница).

Граница земельного участка может также устанавливаться по планово-картографическим материалам с точностью, определяемой их масштабами, без закрепления ее поворотных точек межевыми знаками на местности (нефиксированная граница).

Фиксированная граница земельного участка имеет приоритет перед нефиксированной границей земельного участка. Восстановление нефиксированной границы земельного участка на местности не производится. В случае, если была установлена нефиксированная граница земельного участка, по желанию заинтересованного лица могут быть выполнены работы по установлению на местности фиксированной границы этого земельного участка.

Не допускается изменение границы земельного участка, предоставленного по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, предусматривающее увеличение размера такого земельного участка, за исключением случая, когда для реконструкции существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях) требуется изменение его площади с соблюдением предельного размера, установленного статьей 36 настоящего Кодекса.

Порядок проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Статья 12. Собственность на землю, земельные участки

Собственность на землю, земельные участки может быть государственной и частной. Земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь (далее - частная собственность, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом) и в собственности иностранных государств, международных организаций, находятся в собственности государства.

Земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

Земельные участки могут находиться в частной собственности граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, собственности иностранных государств, международных организаций.

Земельные участки могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодательными актами.

В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право частной собственности на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с частью шестой настоящей статьи.

Земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь для:

строительства и (или) обслуживания жилого дома;

обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее - квартира в блокированном жилом доме);

ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета;

коллективного садоводства;

дачного строительства.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона либо без проведения аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, когда это допускается в соответствии с законодательными актами, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь иностранное государство, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Примечание. В данной статье и статьях 14, 39 настоящего Кодекса в случае наследования земельных участков иностранными гражданами и лицами без гражданства под родственниками понимаются близкие родственники наследодателя; иные лица, находящиеся в родственной связи с наследодателем, имеющие общих предков до прадеда и прабабки; родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки супруга (супруги) наследодателя.

Статья 13. Земельные участки, не подлежащие предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;

земли общего пользования.

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки:

на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;

на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, с которых отселено население);

на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых. Перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, утверждается Советом Министров Республики Беларусь;

которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность.

Статья 14. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

На праве пожизненного наследуемого владения у граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право пожизненного наследуемого владения на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с частью второй настоящей статьи.

Земельные участки могут предоставляться в пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Беларусь:

для строительства и обслуживания жилого дома - в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона;

для обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

для ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах

или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета;

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

для коллективного садоводства;

для дачного строительства;

для традиционных народных промыслов (ремесел).

Земельные участки могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае наследования земельного участка, находившегося у наследодателя в пожизненном наследуемом владении, в том числе при наследовании расположенного на таком участке жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи, садового домика, если иное не установлено законодательными актами.

Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в пожизненное наследуемое владение.

Статья 15. Постоянное пользование земельными участками

На праве постоянного пользования у юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с частью второй настоящей статьи.

Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) - для осуществления ими своих задач и функций, предусмотренных законодательством;

негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь - для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;

сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, - для ведения лесного хозяйства;

религиозным организациям - для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

юридическим лицам - для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям,

определенным законодательными актами), обслуживания многоквартирных жилых домов, строительства и (или) обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок;

садоводческим товариществам, дачным кооперативам - для коллективного садоводства, дачного строительства (земельные участки общего пользования);

юридическим лицам, если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого, в случаях, когда изымаемый земельный участок предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования;

юридическим лицам Республики Беларусь - для реконструкции существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется изменение целевого назначения и (или) размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

юридическим лицам Республики Беларусь - для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения - для обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникло совместное домовладение;

сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющим предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, выручка от ее реализации у которых составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям - для строительства и (или) обслуживания жилых домов, обслуживания квартир в блокированных жилых домах для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов.

Законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное пользование.

Статья 16. Временное пользование земельными участками

На праве временного пользования у граждан, юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу настоящего Кодекса либо в соответствии с частью второй настоящей статьи, а также у юридических лиц Республики Беларусь - земельные участки, право временного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь.

Во временное пользование земельные участки могут предоставляться:

лицам и для целей, указанных в части второй статьи 15 настоящего Кодекса, - на срок до десяти лет, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных - на срок до десяти лет;

гражданам Республики Беларусь, указанным в статье 41 настоящего Кодекса, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей - на срок до десяти лет;

юридическим лицам Республики Беларусь для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, для добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, - на срок, установленный законодательством об охране и использовании недр для указанных целей;

концессионерам на основании концессионных договоров - на срок до девяноста девяти лет в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель и о концессиях.

Законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков во временное пользование.

Статья 17. Аренда земельных участков

Земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, могут являться администрации свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом.

Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, могут являться арендодателями этих земельных участков при условии сохранения их целевого назначения и с учетом ограничений, установленных настоящим Кодексом. Передача в аренду земельных участков, предоставленных в частную собственность для строительства капитальных

строений (зданий, сооружений), запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения).

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок. Срок аренды земельного участка не должен превышать девяносто девяти лет. Срок аренды земельного участка, предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

На земельных участках, находящихся в государственной собственности и предоставленных в аренду, допускаются строительство капитальных строений (зданий, сооружений), создание древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений арендаторами, если это соответствует целевому назначению этих земельных участков и условиям их предоставления в аренду, указанным в решениях государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, и договорах аренды земельных участков.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, с расположенными на них жилыми домами, зарегистрированными организациями по государственной регистрации квартирами в блокированных жилых домах, дачами, садовыми домиками, иными капитальными строениями (зданиями, сооружениями) допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных участков и при наличии документов, удостоверяющих права на эти объекты недвижимого имущества.

Не допускается изменение вида вещного права на земельные участки, находящиеся у граждан Республики Беларусь в аренде с внесением платы за право заключения договора аренды, на право пожизненного наследуемого владения в отношении земельных участков, предназначенных для:

коллективного садоводства;

строительства и (или) обслуживания жилых домов (за исключением земельных участков, принадлежащих гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий).

В случае наследования земельных участков, находящихся в частной собственности гражданина, несовершеннолетними наследниками допускается предоставление земельных участков в аренду гражданам законными представителями наследников по согласованию с Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.

Типовая форма договора аренды земельного участка утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 18. Ограничения (обременения) прав на земельные участки

Ограничения (обременения) могут устанавливаться в отношении прав на предоставленные земельные участки, расположенные:

на территории заказников и памятников природы, объявленных без изъятия земельных участков у землепользователей;

на природных территориях, подлежащих специальной охране;

на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

в охранных зонах объектов военного назначения;

в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры;

в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

в придорожных полосах (контролируемых зонах) автомобильных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;

в границах ботанических и дендрологических садов, их охранных зон;

в охранных зонах вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений;

в охранных зонах геодезических пунктов;

в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;

на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

Статья 19. Земельный сервитут

Землепользователь вправе требовать от землепользователя соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от землепользователя иного земельного участка установления земельного сервитута.

Обременение земельного участка земельным сервитутом не лишает землепользователя права владения, пользования и распоряжения этим участком.

Землепользователь земельного участка, обремененного земельным сервитутом, вправе, если иное не установлено законодательными актами, требовать от лица, в пользу которого установлен земельный сервитут, плату за пользование земельным участком, размер которой определяется по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - судом.

Земельный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса.

Статья 20. Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение права, ограничений (обременений) права на земельный участок

Земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования. Право на земельный участок, ограничения

(обременения) права на земельный участок возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения, за исключением случаев, предусмотренных частями второй - четвертой настоящей статьи.

В случаях предоставления земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом во временное пользование для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование, а право временного пользования - возникшим, перешедшим, прекратившимся с момента принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка, за исключением случаев истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование, а также случая, предусмотренного частью третьей настоящей статьи.

При изъятии и предоставлении земельных участков во временное пользование или аренду сроком до одного года, а также при продлении срока временного пользования такими земельными участками или их аренды не более чем на один год земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование, а право, ограничение (обременение) права на земельный участок - возникшим, перешедшим, прекратившимся с момента, указанного в решении об изъятии и предоставлении земельного участка. При этом заключение договора аренды земельного участка в письменной форме, а также государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования земельного участка, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок не осуществляются.

В случае истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование либо аренду, эти права считаются прекратившимися с момента истечения такого срока, за исключением случая, предусмотренного частью третьей настоящей статьи.

Статья 21. Документы, удостоверяющие создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок

Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок, за исключением случаев, указанных в части второй настоящей статьи, а также прекращения права временного пользования земельным участком или права аренды земельного участка в связи с истечением срока пользования им, удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации, выдаваемым организацией по государственной регистрации.

Право временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, осуществляется на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, без выдачи документа, удостоверяющего право временного пользования земельным участком.

Документы, удостоверяющие права на земельные участки, выданные в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, в том числе до 1 февраля 2006

года, являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Статья 22. Участие граждан в рассмотрении затрагивающих их права и защищаемые законом интересы вопросов, связанных с предстоящим изъятием, изъятием и предоставлением земельных участков, изменением их целевого назначения, установлением и прекращением ограничений (обременений) прав на земельные участки

Граждане имеют право участвовать в рассмотрении затрагивающих их права и защищаемые законом интересы вопросов, связанных с принятием государственными органами решений о предстоящем изъятии, об изъятии и предоставлении, изменении целевого назначения земельных участков, установлением и прекращением ограничений (обременений) прав на земельные участки, посредством обращения в местные Советы депутатов, исполнительные комитеты, органы территориального общественного самоуправления, участия в местных референдумах, проведении общественной экологической экспертизы, собраниях и иных форм прямого участия в государственных и общественных делах, а также через общественные объединения в соответствии с законодательством.

**ГЛАВА 2
ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**

Статья 23. Государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель

Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Статья 24. Компетенция Президента Республики Беларусь в области использования и охраны земель

Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

определяет единую государственную политику;

устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;

устанавливает случаи, когда запрещается изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного

назначения, лесных земель лесного фонда для размещения объектов недвижимого имущества;

устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

согласовывает место размещения земельных участков при необходимости их изъятия и предоставления из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель;

устанавливает случаи, когда граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица освобождаются от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь и законодательными актами.

Статья 25. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

обеспечивает проведение единой государственной политики;

утверждает региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства областей и обеспечивает их реализацию;

утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;

устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок изменения целевого назначения земельных участков;

определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков;

устанавливает порядок определения размеров убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости либо землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, а также перечень организаций, осуществляющих определение размеров таких убытков, и порядок их возмещения;

устанавливает порядок определения, размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

устанавливает порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

устанавливает порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов;

утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

в соответствии с решениями или по поручению Президента Республики Беларусь заключает договоры о приобретении земельных участков или принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Статья 26. Компетенция Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь в области использования и охраны земель

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

проводит единую государственную политику;

устанавливает порядок проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка;

обеспечивает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;

устанавливает порядок проведения землеустройства, организует его проведение;

устанавливает порядок информационного обеспечения и автоматизации землеустройства, в том числе средствами земельно-информационной системы;

обеспечивает проведение мониторинга земель;

обеспечивает проведение кадастровой оценки земель, земельных участков;



От редакции «Бизнес-Инфо»

Порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, установлен Инструкцией, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29.06.2015 № 27.

Порядок проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель земельных

участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства, и поддержания ее результатов в актуальном состоянии, определен Инструкцией, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29.06.2015 № 28.

обеспечивает ведение государственного земельного кадастра;

устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земель, земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;

устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;

определяет виды землеустроительных мероприятий, выполняемых подчиненными организациями по землеустройству, расположенными на соответствующей территории;

устанавливает порядок деления, слияния земельных участков;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь осуществляет возложенные на него полномочия непосредственно и (или) через подчиненные ему организации.

Статья 27. Компетенция областных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Областные исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

согласовывают проекты региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства областей, а также утверждают схемы землеустройства районов;

принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах области, за исключением земель, решения по которым принимаются городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также осуществляют перевод таких земель в иные категории в случаях, установленных частью второй статьи 38 настоящего Кодекса, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

изменяют целевое назначение предоставленных ими либо до 1 января 2008 года - по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 года - Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных частью шестой статьи 10 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах области и находящихся в частной собственности земельных участков при отчуждении данных земельных участков в случае, если решения об изъятии и предоставлении этих земельных участков были приняты областными исполнительными комитетами;

устанавливают порядок формирования перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней участков для реализации инвестиционных проектов;

определяют вещные права на земельные участки, предоставляемые без проведения аукциона гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

принимают решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими принято решение о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, а также имеют право принимать решения о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

могут делегировать администрациям свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, свои права по изъятию и предоставлению в аренду резидентам этих зон, парков земельных участков, находящихся в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, и при необходимости на перевод земельных участков из одних категорий в другие, в том числе по подготовке проектов договоров аренды этих земельных участков и их заключению;

осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах области непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы;

разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах области, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к компетенции, предусмотренной настоящей статьей, а также в границах разных районов данной области, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 92 настоящего Кодекса;

определяют случаи, при которых акт выбора места размещения земельного участка, утвержденный в установленном порядке председателем районного исполнительного комитета, представляется на согласование председателю областного исполнительного комитета;

осуществляют иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Председатели областных исполнительных комитетов в случае, если изъятие и предоставление земельного участка входит в компетенцию областных исполнительных комитетов, согласовывают акт выбора места размещения земельного участка для строительства объекта.

Статья 28. Компетенция Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения) исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

утверждают землеустроительную документацию на территорию г. Минска, городов областного, районного подчинения, предусмотренную настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель;

принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков соответственно из земель в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

изменяют целевое назначение предоставленных ими либо до 1 января 2008 года - по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 года - Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных частью шестой статьи 10 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения и находящихся в частной собственности земельных участков при отчуждении данных земельных участков гражданами, негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь;

формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов;

принимают решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими принято решение о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, а также имеют право принимать решения о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных ими либо до 1 января 2008 года - по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 года - Президиума Верховного Совета Республики Беларусь;

могут делегировать администрациям свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, свои права по изъятию и предоставлению в аренду резидентам этих зон, парков земельных участков, находящихся в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, и при необходимости на перевод земельных участков из одних категорий в другие, в том числе по подготовке проектов договоров аренды этих земельных участков и их заключению;

осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы;

разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к компетенции, предусмотренной настоящей статьей, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 92 настоящего Кодекса;

осуществляют иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Минский городской исполнительный комитет принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также осуществляет перевод таких земель в иные категории в случаях, установленных частью второй статьи 38 настоящего Кодекса, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Минский городской исполнительный комитет определяет вещные права на земельные участки, предоставляемые без проведения аукциона гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Минский городской исполнительный комитет устанавливает порядок формирования перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней участков для реализации инвестиционных проектов.

Председатели Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в случае, если принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка входит в их компетенцию, утверждают в установленном порядке акт выбора места размещения земельного участка для строительства объекта.

Статья 29. Компетенция районных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Районные исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

представляют на утверждение в областной исполнительный комитет схемы землеустройства районов, формируют фонды перераспределения земель районов, утверждают проекты землеустройства, иную землеустроительную документацию, предусмотренную настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель;

принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах районов для обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, для строительства и (или) обслуживания объектов придорожного сервиса и транспортной и инженерной инфраструктуры к ним, для целей, связанных с ведением лесного, сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), коллективного садоводства, дачного строительства, добычи торфа, из земель в границах городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, а также из земель запаса и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

изменяют целевое назначение предоставленных ими земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных частью шестой статьи 10 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах района и находящихся в частной собственности земельных участков (кроме находящихся в частной собственности граждан земельных участков из земель сельских населенных пунктов и поселков городского типа) при отчуждении данных земельных участков гражданами, негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь;

формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов;

принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими принято решение о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, могут принимать решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных ими либо по решению областных исполнительных комитетов или до 1 января 2008 года -

по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 года - Президиума Верховного Совета Республики Беларусь;

могут делегировать администрациям свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, свои права по изъятию и предоставлению в аренду резидентам этих зон, парков земельных участков, находящихся в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, и при необходимости на перевод земельных участков из одних категорий в другие, в том числе по подготовке проектов договоров аренды этих земельных участков и их заключению;

осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах района непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы;

разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах района, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к компетенции, предусмотренной настоящей статьей, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 92 настоящего Кодекса;

осуществляют иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Председатели районных исполнительных комитетов утверждают в установленном порядке акт выбора места размещения земельного участка для строительства объекта в границах района.

Статья 30. Компетенция сельских, поселковых исполнительных комитетов в области использования и охраны земель

Сельские, поселковые исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

представляют на утверждение в районный исполнительный комитет землеустроительную документацию на земли сельских населенных пунктов и поселков городского типа, предусмотренную настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель;

принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и (или) обслуживания жилого дома, для обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии со статьей 41 настоящего Кодекса, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

изменяют целевое назначение предоставленных ими земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных частью шестой статьи 10 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах сельских населенных пунктов и поселков городского типа и находящихся в частной собственности земельных участков при отчуждении данных земельных участков гражданами;

принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных ими;

формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков;

принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими принято решение о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в том числе по результатам аукционов, могут принимать решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах сельских населенных пунктов и поселков городского типа;

разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах сельских населенных пунктов и поселков городского типа, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к компетенции, предусмотренной настоящей статьей, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 92 настоящего Кодекса;

осуществляют иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

ГЛАВА 3

ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ЗА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 31. Плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций. Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок с ними

За земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных частью четвертой настоящей статьи.

Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, действующей на дату подачи ими заявления о предоставлении земельного участка в частную собственность, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

При предоставлении земельных участков в частную собственность по результатам аукциона их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

За равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности, плата не взимается.

Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при их возмездном отчуждении устанавливается в соответствующих договорах, а при отчуждении местным исполнительным комитетам - в соответствующих решениях данных исполнительных комитетов и не может быть ниже кадастровой стоимости этих земельных участков, определенной исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь соответственно на дату подписания договора или принятия решения. Отчуждение местным исполнительным комитетам земельных участков, за которые собственниками при их предоставлении была внесена часть кадастровой стоимости, производится по цене, соответствующей этой части кадастровой стоимости, определенной исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату принятия решения о прекращении права частной собственности на земельный участок.

В случае, если негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь из государственной собственности предоставляется в частную собственность земельный участок, находящийся у него на праве аренды, внесенная плата (сумма внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка подлежит зачету при внесении платы за земельный участок. Если размер платы (суммы внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка превышает размер платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, данная разница арендатору не возмещается.

Статья 31¹. Плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности

За право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, вносится плата, за исключением случаев, предусмотренных частью третьей настоящей статьи. Такая плата определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на основании кадастровой стоимости земельного участка, действующей на дату подачи заявления заинтересованного лица о предоставлении ему земельного участка в аренду, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления.

Плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду по результатам аукциона, определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права заключения договоров аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь для определения платы за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Не взимается плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых:

государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) - для осуществления их задач и функций, предусмотренных законодательством;

сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям соответствующих исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, - для ведения лесного хозяйства;

религиозным организациям - для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

гражданам - для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), огородничества, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством - для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

садоводческим товариществам, гражданам - для коллективного садоводства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, если требуется предоставление им для тех же целей другого земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии, за исключением случаев, установленных законодательными актами);

гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при обращении за оформлением документов, удостоверяющих права на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), незавершенные законсервированные капитальные строения, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеется договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание), за исключением случаев, когда такая плата взималась при предоставлении этих участков в аренду для строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

собственникам имущества совместного домовладения, товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом

совместного домовладения - для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;

инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционный проект, - для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

организациям, а также индивидуальным предпринимателям, осуществляющим сбор, сортировку (разделение по видам), подготовку к обезвреживанию и (или) использованию вторичных материальных ресурсов, - для размещения приемных пунктов вторичного сырья, объектов сортировки, обезвреживания, переработки коммунальных отходов и объектов захоронения твердых коммунальных отходов;

коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, иным государственным организациям или организациям с долей государства в уставном фонде более 50 процентов - при замене застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

организациям, входящим в состав Белорусского республиканского союза потребительских обществ, - для строительства и обслуживания объектов оптовой и розничной торговли, общественного питания;

иным лицам в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, в случае нарушения нормативных сроков строительства объектов, возводимых на земельных участках, плата за право заключения договоров аренды которых не взималась, за исключением жилых домов, дач, а также случаев замены застройщика, такая плата, определенная в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на основании кадастровой стоимости земельного участка, действующей на день, следующий за днем окончания нормативного срока строительства объекта, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на день, следующий за днем окончания нормативного срока строительства объекта, взимается за весь срок, на который земельный участок предоставлен, на основании решения местного исполнительного комитета, предоставившего земельный участок, и уплачивается арендатором в течение тридцати календарных дней со дня принятия такого решения.

При заключении на новый срок договора аренды земельного участка, за право заключения которого была внесена плата, взимается плата за право заключения договора аренды этого земельного участка на основании его кадастровой стоимости, за исключением случаев, указанных в абзацах втором-десятом, двенадцатом и тринадцатом части третьей настоящей статьи.

Статья 31². Рассрочка внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, и платы за право заключения договоров аренды земельных участков

При предоставлении земельных участков в частную собственность или в аренду для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, местные

исполнительные комитеты по заявлению лица, которому предоставляется земельный участок, принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право заключения договоров аренды земельных участков.

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

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

С момента возникновения у землепользователя права собственности или права аренды на земельный участок, в отношении которого предоставлена рассрочка внесения платы, и до полного исполнения им обязательств по внесению платы за земельный участок этот участок или право аренды на него находятся в залоге у государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка или об изменении вида вещного права на земельный участок на право собственности или право аренды. Отчуждение и (или) последующий залог земельного участка или права аренды на земельный участок, приобретенный с рассрочкой внесения платы (ее части), не допускаются до полного исполнения землепользователем этого участка обязанности по внесению платы за него.

За пользование рассрочкой платежа плательщик уплачивает проценты, начисляемые ежегодно на остаток задолженности по платежам, в размере $1/360$ ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действующей на день внесения денежных средств, за каждый день пользования рассрочкой. При расчете процентов количество дней в году принимается равным 360, количество дней в месяце - 30. В случае несвоевременного перечисления платежей по рассрочке, процентов за пользование рассрочкой платежа плательщик уплачивает пеню в размере $1/360$ ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действующей на момент возникновения задолженности, за каждый день просрочки платежа.

Порядок внесения платы за земельные участки или платы за право заключения договоров аренды земельных участков в случае предоставления рассрочки определяется местным исполнительным комитетом, предоставляющим земельный участок.

Статья 32. Плата за пользование земельными участками

Пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог или арендная плата.

За пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании, уплачивается земельный налог в соответствии с налоговым законодательством.

За пользование земельными участками, находящимися в аренде, уплачивается арендная плата.

Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды земельного участка.

Порядок взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, устанавливается Президентом Республики Беларусь.

Статья 33. Использование средств за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, а также за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности

Средства за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, а также за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности, используются на цели, определенные законодательными актами.

**ГЛАВА 4
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Статья 34. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в соответствии с порядком об изъятии и предоставлении земельных участков, установленным Президентом Республики Беларусь.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются по результатам аукционов. Без проведения аукционов земельные участки могут предоставляться в случаях, устанавливаемых Президентом Республики Беларусь.

Статья 35. Основания для предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании решений об изъятии и предоставлении земельных участков в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

В решении об изъятии и предоставлении земельного участка должны быть указаны:

землепользователи, из земель которых изымается земельный участок;

площадь земельного участка с указанием, что площадь, подлежащая внесению в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и включению в договор аренды земельного участка (если земельный участок

предоставляется в аренду), будет уточнена при установлении границ земельного участка на местности без корректировки решения при отклонении площади земельного участка в пределах допуска, установленного нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами, и виды изымаемых земель;

лица, которым предоставляется земельный участок;

вещное право на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;

целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, и при необходимости сведения о переводе земельного участка из одной категории в другую;

сведения о том, что земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома предоставляется гражданину как нуждающемуся в улучшении жилищных условий (если земельный участок предоставляется по данному основанию);

размер и условия платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, или за право заключения договора аренды земельного участка;

размеры убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, порядок и условия их возмещения, определенный счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей;

наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, в том числе земельного сервитута;

условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, а также порядок возврата и (или) рекультивации земель, предоставленных во временное пользование;

иные условия отвода земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации в отношении предоставленного земельного участка, срок и иные условия занятия земельного участка).

В случае, если земельный участок изымается для государственных нужд, в решении о его изъятии и предоставлении должно быть указано, что этот участок изымается для государственных нужд с указанием оснований (одного или нескольких) с приложением копий документов (либо выписок из них), подтверждающих эти основания.

Статья 35¹. Перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов

Местные исполнительные комитеты формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков. Информация о наличии таких земельных участков должна быть полной, достоверной, открытой, доступной и подлежит включению в перечни с указанием целей возможного использования этих участков.

Перечни свободных (незанятых) земельных участков поддерживаются местными исполнительными комитетами в актуальном состоянии, ежемесячно обновляются и размещаются на информационных стендах и официальных сайтах этих органов в глобальной компьютерной сети Интернет (при наличии таких сайтов), а также могут

распространяться иными доступными способами, в том числе через средства массовой информации.

Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения) и районные исполнительные комитеты формируют перечни участков для реализации инвестиционных проектов.

Решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) и районных исполнительных комитетов о включении участков в перечни участков для реализации инвестиционных проектов принимаются на основании градостроительных паспортов земельных участков, подготавливаемых с учетом утвержденных в установленном порядке генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, архитектурных проектов застройки территорий городов, схем комплексной территориальной организации областей (районов), схем землеустройства районов.

Перечни участков для реализации инвестиционных проектов в обязательном порядке размещаются на информационных стендах и официальных сайтах местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет (при наличии таких сайтов), а также могут распространяться иными доступными способами, в том числе через средства массовой информации.

Для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, предоставляются только те земельные участки, которые включены в перечни участков для реализации инвестиционных проектов, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Информация, содержащаяся в перечнях участков для реализации инвестиционных проектов, должна постоянно поддерживаться местными исполнительными комитетами в актуальном состоянии, быть полной, достоверной, открытой, доступной и включать цели возможного использования этих участков, их ориентировочные площади, а также содержать сведения о государственном органе (государственной организации), в который (которую) необходимо обращаться для заключения инвестиционного договора с Республикой Беларусь. Кроме того, перечень участков для реализации инвестиционных проектов может содержать сведения об объекте инвестиций, в том числе объектах недвижимости, подлежащих сносу, обеспеченности участков инфраструктурой, о минимальном объеме инвестиций, возможных льготах и (или) преференциях инвестору (инвесторам) и (или) организации, реализующей инвестиционный проект, сроках реализации инвестиционного проекта.

При принятии решения, предусматривающего включение участка в перечень участков для реализации инвестиционных проектов (исключение участка из такого перечня), указанная информация обновляется на информационных стендах и официальных сайтах местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет (при наличии таких сайтов) не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения.

Копия решения (выписка из решения) о включении участка в перечень участков для реализации инвестиционных проектов не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения, направляется местным исполнительным комитетом в Министерство экономики Республики Беларусь, а также в соответствующий областной исполнительный комитет для размещения на официальных сайтах этих органов в глобальной компьютерной сети Интернет.

Исключение участка из перечня участков для реализации инвестиционных проектов допускается в случае:

заключения в установленном порядке инвестиционного договора с Республикой Беларусь и его регистрации в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь;

изъятия и предоставления земельного участка для государственных нужд;

если такой участок более двух лет со дня принятия решения о его включении в перечень участков для реализации инвестиционных проектов остается невостребованным инвесторами;

в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Порядок формирования перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней участков для реализации инвестиционных проектов устанавливается областными и Минским городским исполнительными комитетами.

Статья 36. Размеры земельных участков

Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение, пользование или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается:

в городах - от 0,05 до 0,15 гектара включительно;

в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - от 0,15 до 0,25 гектара включительно.

Размеры земельных участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилых домов в населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, устанавливаются от 0,1 до 0,15 гектара включительно. Размеры земельных участков, находившихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц до 1 января 2008 года и предоставляемых для обслуживания жилых домов, квартир в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), в указанных населенных пунктах устанавливаются от 0,15 до 0,25 гектара включительно.

Размер земельных участков, предоставляемых гражданину Республики Беларусь в сельском населенном пункте, поселке городского типа, в котором он зарегистрирован, или предоставляемых в ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, не может превышать 1 гектара, а предоставляемых в аренду - 4 гектаров с учетом размера земельного участка, предоставленного на территории соответствующего сельсовета для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме. Дополнительно к земельным участкам, предоставленным для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, в таких населенных пунктах в аренду могут предоставляться земельные участки, размер которых не может превышать 3 гектаров.

Размер земельного участка, предоставляемого в сельском населенном пункте, поселке городского типа иностранному гражданину, лицу без гражданства, зарегистрированному по месту жительства в этом населенном пункте или ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, для

ведения личного подсобного хозяйства в аренду, не может превышать 4 гектаров с учетом размера земельного участка, предоставленного в населенном пункте для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме.

Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для коллективного садоводства, дачного строительства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Размер земельного участка, предоставляемого гражданину Республики Беларусь для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве пожизненного наследуемого владения, не может превышать 100 гектаров сельскохозяйственных земель.

Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка.

Конкретный размер земельного участка, предоставляемого для целей, указанных в частях первой - четвертой настоящей статьи, устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок, в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, а также с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. Предоставление земельного участка меньше минимального размера, установленного настоящей статьей, может осуществляться только с согласия лица, которому он предоставляется.

Размер земельного участка, предоставляемого для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, традиционных народных промыслов (ремесел), устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется.

Статья 37. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства по их выбору в постоянное или временное пользование либо аренду, а также гражданам Республики Беларусь - в пожизненное наследуемое владение либо аренду, а иностранным гражданам и лицам без гражданства - в аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться также в случаях, предусмотренных статьей 38 настоящего Кодекса.

Статья 38. Предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-

культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель

Для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, предоставляются земельные участки из земель, не относящихся к сельскохозяйственным землям сельскохозяйственного назначения, или менее продуктивные сельскохозяйственные земли, а также нарушенные земли.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории производятся областными и Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон (если это право делегировано им областными и Минским городским исполнительными комитетами) с соблюдением требований, установленных частями третьей и четвертой настоящей статьи, и допускаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь:

для размещения объектов недвижимого имущества в случаях, когда такое размещение предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, градостроительными проектами, генеральными планами городов, иных населенных пунктов и (или) градостроительными проектами детального планирования, схемами проектов планировки районов индивидуального жилищного строительства с формированием первичной инженерно-транспортной инфраструктуры - в населенных пунктах, схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей - вне населенных пунктов;

для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, не предусмотренных абзацем вторым настоящей части, когда отсутствует возможность размещения таких объектов на земельных участках из иных категорий и видов земель;



От редакции «Бизнес-Инфо»

О порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения см. Положение, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.02.2000 № 260.

для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина;

в иных случаях, предусмотренных законами или решениями Президента Республики Беларусь.

Принятие областными, Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон (если это право делегировано им областными и Минским городским исполнительными комитетами) решений о размещении объектов недвижимого имущества несельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения, связанных с изъятием и предоставлением земельных

участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда, допускается только при невозможности размещения этих объектов на земельных участках несельскохозяйственного назначения, или непригодных для ведения сельского хозяйства, или на сельскохозяйственных землях худшего качества, а также на землях, не покрытых лесом либо занятых малоценной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), в случае предоставления земельного участка из земель лесного фонда.

Решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) и о переводе таких земель в другие категории в соответствии с частями второй и третьей настоящей статьи могут приниматься областными исполнительными комитетами только при условии согласования с Президентом Республики Беларусь места размещения таких земельных участков, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Земельные участки для строительства и обслуживания линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, связи и других сооружений) из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания, предоставляются юридическим лицам в постоянное пользование либо аренду, а индивидуальным предпринимателям - в аренду.

Предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, для добычи полезных ископаемых юридическим лицам Республики Беларусь, индивидуальным предпринимателям и иностранным инвесторам производится после осуществления ими рекультивации земель на ранее отведенных земельных участках, в которых миновала надобность, и приведения их в надлежащее состояние для целей, определенных решением государственного органа, предоставившего эти земельные участки.

Статья 39. Предоставление земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства

Дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать садоводческое товарищество, дачный кооператив, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении возможности размещения садоводческого товарищества, дачного кооператива и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего решение о создании садоводческого товарищества, дачного кооператива. Создание новых садоводческих товариществ, дачных кооперативов в пригородной зоне г. Минска не допускается, за исключением случаев их создания в результате реорганизации действующих садоводческих товариществ, дачных кооперативов.

После государственной регистрации садоводческого товарищества, дачного кооператива земельные участки общего пользования садоводческого товарищества, дачного кооператива предоставляются этим садоводческому товариществу, дачному кооперативу в постоянное пользование или аренду по их выбору. Земельные участки для

коллективного садоводства, дачного строительства предоставляются гражданам Республики Беларусь в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду, а иностранным гражданам и лицам без гражданства, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь, - в аренду в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь. Свободные (незанятые) земельные участки для коллективного садоводства, дачного строительства, расположенные в существующих садоводческих товариществах, дачных кооперативах и находящиеся на территории пригородной зоны г. Минска, предоставляются в установленном порядке гражданам по результатам аукционов по продаже земельных участков в частную собственность либо по результатам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков. Для коллективного садоводства, дачного строительства предоставляются земельные участки, пригодные для их использования в указанных целях, как правило, из фонда перераспределения земель и вблизи автомобильных и железных дорог.

В случае получения по наследству земельных участков, предоставленных для коллективного садоводства, дачного строительства и находившихся у наследодателя в частной собственности или пожизненном наследуемом владении, к наследникам, в том числе иностранным гражданам и лицам без гражданства, являющимся родственниками наследодателя, переходит соответственно право частной собственности или пожизненного наследуемого владения на эти земельные участки.

Статья 40. Предоставление земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать крестьянское (фермерское) хозяйство, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявление о подтверждении возможности размещения крестьянского (фермерского) хозяйства и предполагаемом месте размещения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

После государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок предоставляется по выбору крестьянскому (фермерскому) хозяйству в постоянное пользование или аренду либо главе этого хозяйства в пожизненное наследуемое владение или аренду в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Преимущественное право на получение земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства при прочих равных условиях имеют крестьянские (фермерские) хозяйства, создаваемые лицами, зарегистрированными в сельском населенном пункте, поселке городского типа или ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, а также членами (работниками) реорганизуемых или ликвидируемых сельскохозяйственных организаций.

Земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам либо их главам, как правило, единым массивом и в первую очередь из фонда перераспределения земель.

Статья 41. Предоставление земельных участков для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей

Земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории могут предоставляться во временное пользование

Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собственникам транспортных средств - гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах и являющимся:

инвалидами I и II группы;

инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;

инвалидами Великой Отечественной войны;

заболевшими и перенесшими лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, инвалидами, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС;

лицами, у которых в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата в возрасте до 18 лет;

постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах.

Статья 42. Предоставление земельных участков гражданам для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных

Земельные участки предоставляются во временное пользование по решению Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур гражданам:

в населенных пунктах (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), в которых они зарегистрированы по месту жительства, если в данных населенных пунктах у этих граждан отсутствуют земельные участки, предоставленные им (находящиеся у них) для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для дачного строительства;

в населенных пунктах, в которых расположены предоставленные им (находящиеся у них) до 1 января 1999 года земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для индивидуального садоводства, а также гражданам, к которым в установленном законодательством порядке перешли права на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества;

в населенных пунктах, в которых расположены предоставленные им (находящиеся у них) после 1 января 1999 года в меньших размерах, чем установлено статьей 36 настоящего Кодекса, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для дачного строительства, а также гражданам, к которым в установленном

законодательством порядке перешли права на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

Гражданам, имеющим в собственности сельскохозяйственных животных, предоставляются во временное пользование земельные участки для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных в населенном пункте, в котором зарегистрированы по месту жительства граждане (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), либо на территории района, в котором находится данный населенный пункт.

Размеры предоставляемых земельных участков для целей, указанных в частях первой и второй настоящей статьи, устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым предоставляются земельные участки.

Статья 43. Предоставление земельных участков для традиционных народных промыслов (ремесел)

Земельные участки для традиционных народных промыслов (ремесел) предоставляются в пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Беларусь или в аренду гражданам, зарегистрированным по месту жительства на территории Республики Беларусь, по решениям районных исполнительных комитетов. При этом размеры земельных участков устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым они предоставляются.

Статья 44. Приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени

Граждане Республики Беларусь, у которых отсутствуют документ о предоставлении земельного участка либо документ, удостоверяющий право на земельный участок, или которые используют земельный участок, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок, но которые добросовестно, открыто и непрерывно владеют земельным участком как своим собственным в течение пятнадцати и более лет, имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок в частную собственность или получить его в пожизненное наследуемое владение, аренду в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем размера, установленного статьей 36 настоящего Кодекса.

Добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком подтверждаются сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию, либо строительным паспортом и (или) паспортом домовладения и (или) документами об уплате земельного налога.

Статья 45. Установление земельного сервитута

Земельный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка. В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается судом по иску заинтересованного лица.

Земельный сервитут может устанавливаться на определенный срок (срочный земельный сервитут) и на неопределенный срок (постоянный земельный сервитут). Если в

договоре о земельном сервитуте или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

Статья 46. Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, проведения работ по благоустройству территорий населенных пунктов, размещения геодезических пунктов

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие изыскательские работы, могут проводить эти работы на землях всех категорий без изъятия земельных участков у землепользователей.

Разрешение на проведение изыскательских работ на земельных участках выдается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами на срок не более одного года по согласованию с землепользователями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы на земельных участках, обязаны за свой счет приводить эти земельные участки в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Приведение земельных участков в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в ходе работ, при невозможности этого - не позднее чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почвы.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы, которые по технологии их выполнения требуют временного размещения на земельном участке строений, оборудования, техники, ограничивающих полностью или частично использование этих земельных участков землепользователями, возмещают землепользователям причиняемые убытки в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Не требуется изъятие и предоставление земельных участков для строительства подземных линейных сооружений, осуществляемого в срок до полутора лет, за исключением земельных участков из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания. Строительство таких сооружений осуществляется на основании земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка в соответствии с утвержденной проектной документацией с возмещением убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (если они имеются) и решения местного исполнительного комитета о разрешении их строительства.

Не требуется также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для проведения работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства и размещению малых архитектурных форм на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель. Проведение таких работ осуществляется на основании утвержденной проектной документации и решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения.

Размещение геодезических пунктов осуществляется без изъятия земельных участков у землепользователей в соответствии с утвержденными Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь техническими проектами или сметами на производство геодезических работ государственного назначения, составленными с учетом норм

плотности размещения геодезических пунктов на территории Республики Беларусь, а также техническими проектами или сметами на производство геодезических работ специального назначения, согласованными с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, и с уведомлением о размещении геодезических пунктов на земельных участках или в капитальных строениях (зданиях, сооружениях) их собственников либо уполномоченных ими лиц.

ГЛАВА 5 ПЕРЕХОД ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 47. Сделки с земельными участками и правами на них

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных настоящим Кодексом, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются при сохранении целевого назначения земельных участков, а также при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки, и согласия собственника земельного участка - в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Передача прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, предоставленных для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их арендаторами документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), за исключением передачи прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями.

В пригородных зонах г. Минска и областных центров запрещаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, передача в аренду земельных участков, предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства, передача прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, предоставленных в аренду для указанной цели, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, до истечения пяти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки.

Статья 48. Недействительность сделок с земельными участками и правами на них

Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании либо аренде (за исключением договоров субаренды земельных участков), недействительны.

Сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ, если за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с частью третьей статьи 31¹ настоящего Кодекса плата не взималась или указанные сделки в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, совершены без согласия собственника земельного участка, недействительны.

Недействительными являются сделки с земельными участками и правами на земельные участки, на которые отсутствуют документы, удостоверяющие права на эти земельные участки.

Сделки, указанные в частях первой-третьей настоящей статьи, являются ничтожными и влекут за собой последствия их недействительности, предусмотренные гражданским законодательством.

Статья 49. Форма и государственная регистрация сделок с земельными участками и правами на них

Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, а также сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются в письменной форме в порядке, установленном гражданским законодательством, и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Сделки, совершенные с несоблюдением формы или требования о государственной регистрации сделок с земельными участками, являются ничтожными и влекут за собой последствия их недействительности, предусмотренные гражданским законодательством.

Статья 50. Особенности ипотеки земельных участков и залога права аренды земельных участков

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков - предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком, а в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь, - по иным договорам, заключаемым с другими организациями.

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), находящиеся в частной собственности, или право аренды земельных участков, предоставленных для этих целей, могут являться предметом ипотеки или залога до завершения строительства указанных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Капитальные строения (здания, сооружения) или незавершенные законсервированные капитальные строения, временные строения, возведенные на земельных участках, являющихся предметом ипотеки (право аренды которых является предметом залога), признаются находящимися в ипотеке или залоге. При этом изменения в договоры об ипотеке или залоге не вносятся.

При передаче в ипотеку земельного участка или в залог права аренды земельного участка (доли в праве собственности или аренды на земельный участок, зарегистрированной в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним), на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, одновременно в ипотеку передается это капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение (доля в праве собственности на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение либо изолированное помещение в капитальном строении (здании, сооружении)).

Стоимость земельного участка, находящегося в частной собственности и являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже его кадастровой стоимости.

Предметом ипотеки или залога не может быть земельный участок или право аренды земельного участка с расположенным на земельном участке капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с законодательством об исполнительном производстве не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Право аренды земельного участка может являться предметом залога, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата.

Ипотека капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, расположенного на арендуемом земельном участке, плата за право заключения договора аренды которого не взималась, осуществляется без передачи в залог права аренды такого земельного участка.

Залогодателями земельных участков могут быть лица, у которых земельные участки находятся в частной собственности, а залогодателями права аренды земельных участков - арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь, а также иные организации в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Перечень юридических лиц (за исключением банков Республики Беларусь), которые могут являться залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков на территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» при заключении ими с резидентами этого парка, Китайско-Белорусским совместным закрытым акционерным обществом «Компания по развитию индустриального парка» договоров займа и (или) кредитных договоров, утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 09.10.2014 № 956.

Обращение взыскания на земельный участок или право аренды земельного участка и удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства осуществляются в порядке, установленном законодательством.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Об особенностях проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки, см. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28.10.2008 № 1599.

Статья 51. Особенности отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности

Граждане, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам на основании заявлений собственников по решению местного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией, а также гражданам Республики Беларусь либо негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Негосударственные юридические лица Республики Беларусь, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетам на основании заявлений собственников по решению местного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией, а также гражданам Республики Беларусь либо негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Отчуждение местным исполнительным комитетам земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных их собственникам без внесения платы, не производится, за исключением случая, когда земельный участок предоставлен без внесения платы взамен изъятого для государственных нужд. Земельные участки, предоставленные их собственникам без внесения платы, могут быть добровольно переданы в государственную собственность в порядке, предусмотренном статьей 54 настоящего Кодекса.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями. Жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения (здания, сооружения), а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности, кроме случаев отчуждения жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на снос.

Земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства и находящиеся в частной собственности граждан, могут отчуждаться соответствующему исполнительному комитету либо гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным

по месту жительства в сельском населенном пункте, поселке городского типа или в ином населенном пункте, находящемся на территории соответствующего сельсовета.

Отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), за исключением:

отчуждения земельных участков областному, Минскому городскому, городскому (города областного, районного подчинения), районному, сельскому, поселковому исполнительному комитету в соответствии с его компетенцией;

отчуждения земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями.

Отчуждение земельных участков и расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений осуществляется одновременно, за исключением отчуждения указанных строений на снос.

В пригородных зонах г. Минска и областных центров запрещаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, отчуждение (купля-продажа, мена, дарение) предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства земельных участков, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, а также отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, в том числе на земельных участках, образованных в результате их раздела, слияния, до истечения пяти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки, за исключением отчуждения земельных участков и (или) расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений местным исполнительным комитетам.

Статья 51¹. Особенности отчуждения земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и расположенных на них объектов

Не допускается отчуждение земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), до истечения восьми лет со дня государственной регистрации таких домов, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался. Отчуждение гражданами незавершенных законсервированных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных им как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, не допускается, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался.

При отказе местного исполнительного комитета от приобретения земельных участков, полученных гражданами как состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, а также объектов

недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), отчуждаемых до истечения восьми лет со дня государственной регистрации таких домов, незавершенных законсервированных строений, отчуждение указанного недвижимого имущества осуществляется с разрешения этого исполнительного комитета в исключительных случаях (направление на работу (службу) в другую местность, потеря кормильца в семье, получение I или II группы инвалидности и другие обстоятельства, объективно свидетельствующие о невозможности использования недвижимого имущества) при условии:

полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался;

выкупа в частную собственность земельного участка, предоставленного в пожизненное наследуемое владение или аренду, либо внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка сроком на девяносто девять лет, если земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение или аренду на срок менее чем девяносто девять лет, в соответствии с законодательством не может быть приобретен в частную собственность;

внесения гражданином Республики Беларусь платы в размере 100, 80 или 50 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок был предоставлен в частную собственность соответственно без внесения платы, с внесением платы в размере 20 или 50 процентов от кадастровой стоимости земельного участка;

досрочного внесения платы за земельный участок, предоставленный в частную собственность, или платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в аренду на девяносто девять лет, если землепользователю предоставлялась рассрочка их внесения.

Внесение платы за земельный участок (за право заключения договора аренды земельного участка) в соответствии с абзацами третьим и четвертым части второй настоящей статьи осуществляется без предоставления рассрочки ее внесения. При этом ранее внесенная плата (сумма внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка подлежит зачету.

Статья 52. Особенности наследования земельных участков, находящихся в частной собственности граждан

Наследники земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, обязаны обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства. Этот срок может быть продлен судом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

При принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя, либо доли в праве на этот земельный участок лицами, которым не перешли по наследству расположенные на этом земельном участке жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в

блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, данные лица вправе требовать от наследников капитальных строений выплаты компенсации, размер которой устанавливается по соглашению сторон. При недостижении соглашения денежная компенсация, равная кадастровой стоимости земельного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства, выплачивается указанным лицам в соответствии с постановлением суда.

Статья 53. Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении

Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, может осуществляться по закону или по завещанию с учетом требований настоящей статьи.

Наследники земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан, обязаны по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо в Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду. Этот срок может быть продлен соответствующим местным исполнительным комитетом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком или за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

Земельный участок, находившийся в пожизненном наследуемом владении, на котором расположены перешедшие по наследству жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, наследуется лицами, к которым перешли по наследству эти жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик.

Статья 54. Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности, в государственную собственность

Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности, в государственную собственность производится безвозмездно.

Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в государственную собственность производится на основании их заявлений по решению Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией.

Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, в государственную собственность производится на основании их заявлений по решению областного,

Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией.

Статья 55. Переход прав на земельные участки при переходе прав на расположенные на них капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права на земельные участки, на которых они расположены. При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка.

Не требуется принятие решения областного, Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него либо доли в праве на земельный участок в случае перехода права на расположенные на нем капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы. В этих случаях государственная регистрация перехода права на земельный участок осуществляется в установленном законодательством порядке на основании документов, представленных для осуществления государственной регистрации перехода права на такое капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты.

При переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу. При изменении в указанных случаях вида вещного права на земельный участок соответствующий исполнительный комитет принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу без изготовления проекта отвода этого участка.

Статья 56. Переход прав на земельные участки при реорганизации юридического лица

При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом переходит право частной собственности либо аренды на земельный участок.

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, производится деление земельного участка в случаях, указанных в части первой статьи 10 настоящего Кодекса, возникновение и прекращение прав на прекращающий существование и создаваемые земельные участки осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, в соответствии с разделительным балансом.

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, создается государственное юридическое лицо, после принятия решения о реорганизации реорганизуемое юридическое лицо обязано обратиться в государственный орган, принявший решение о предоставлении земельного участка, с заявлением об изменении вида вещного права на земельный участок.

При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) право постоянного или временного пользования либо аренды на земельный участок переходит на основании решения государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, - по решению районного исполнительного комитета.

Если при реорганизации юридического лица, у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, независимо от того, взималась плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не взималась, производится деление этого земельного участка в случаях, предусмотренных частью первой статьи 10 настоящего Кодекса, возникновение и прекращение указанных прав на прекращающий существование и создаваемые земельные участки осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, в соответствии с решением государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, - районного исполнительного комитета.

Если при реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном

пользовании либо аренде, независимо от того, взималась плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не взималась, изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о его изъятии у реорганизуемого юридического лица и предоставлении созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам).

Возникновение, переход, прекращение прав на земельные участки, находящиеся в постоянном или временном пользовании либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями при реорганизации юридического лица осуществляются в соответствии с частями второй и третьей статьи 55 настоящего Кодекса.

Статья 57. Сохранение прав на земельный участок при разрушении капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия

При разрушении капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия право на земельный участок, на котором находятся принадлежащие гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу разрушенные капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, сохраняется, если гражданин в течение одного года, а индивидуальный предприниматель, юридическое лицо в течение шести месяцев после такого разрушения в установленном порядке приступят к восстановлению разрушенных капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения либо возведению нового. По обоснованному заявлению гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица по решению государственного органа в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, этот срок может быть продлен, но не более чем на один год.

Статья 58. Сохранение ограничений (обременений) прав на земельный участок, в том числе земельного сервитута, при переходе права на земельный участок

Ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, сохраняются при переходе права на этот земельный участок к другому лицу.

Статья 59. Сохранение права на служебный земельный надел

Право на служебный земельный надел, предоставленный до вступления в силу настоящего Кодекса, сохраняется, если иное не установлено законодательными актами:

за работником, вышедшим на пенсию по возрасту или инвалидности, - пожизненно;

за членами семьи работника, перешедшего на выборную должность, проходящего военную службу по призыву или альтернативную службу, обучающегося в учреждениях образования, обеспечивающих получение высшего, среднего специального и

профессионально-технического образования, в дневной форме обучения, - на время соответственно работы на выборной должности, военной, альтернативной службы, обучения;

за членами семьи умершего работника - в течение десяти лет со дня смерти работника. После истечения указанного срока право пользования служебным земельным наделом прекращается.

Работник, прекративший трудовые отношения с юридическим лицом, предоставившим ему служебный земельный надел, за исключением случаев, указанных в части первой настоящей статьи, имеет право использовать этот надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для уборки выращенного урожая. После истечения срока, необходимого для уборки урожая, право пользования служебным земельным наделом прекращается.

ГЛАВА 6 ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 60. Прекращение права частной собственности на земельные участки

Право частной собственности на земельные участки прекращается по решению областного, Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда:

при отчуждении земельного участка областным, Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам;

при добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;

при изъятии земельного участка для государственных нужд;

при ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным;

при обращении взыскания на заложенный земельный участок;

при признании земельного участка бесхозным.

Право частной собственности на земельный участок прекращается также при принудительном изъятии земельного участка по постановлению суда:

при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

при использовании земельного участка не по целевому назначению;

при неиспользовании в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет - для несельскохозяйственных целей;

при признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятии ветхого жилого дома, не завершаемого строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей

или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;

если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступили к занятию данного участка;

если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев либо в течение иного срока, установленного в соответствии со статьей 57 настоящего Кодекса, после разрушения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или возведению нового;

при неосуществлении мероприятий по охране земель, указанных в части первой статьи 89 настоящего Кодекса;

при прекращении гражданства Республики Беларусь;

при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;

при конфискации земельного участка;

при несоблюдении наследниками установленного частью первой статьи 52 настоящего Кодекса срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок;

при замене застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

при прекращении заключенного с Республикой Беларусь инвестиционного договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением инвестором (инвесторами) и (или) организацией, реализующей инвестиционный проект, своих обязательств по этому договору.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права частной собственности на земельный участок.

Постановление суда о принудительном изъятии земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, если иное не установлено законодательными актами, принимается на основании материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, за исключением случаев, предусмотренных абзацами тринадцатым и четырнадцатым части второй настоящей статьи, собственник земельного участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

Статья 61. Случаи, когда допускается принудительное изъятие земельного участка, предоставленного в собственность иностранному государству, международной организации

Земельный участок, предоставленный в собственность иностранному государству, международной организации, подлежит принудительному изъятию в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства изъят из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено соответствующим международным договором.

Статья 62. Прекращение права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком

Право постоянного пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются в случае добровольного отказа от земельного участка, изъятия земельного участка для государственных нужд, изменения в соответствии с законодательными актами вида вещного права на земельный участок, находящийся в постоянном пользовании или пожизненном наследуемом владении, а также в случаях, указанных в абзацах втором-восьмом и десятом части второй статьи 60 настоящего Кодекса.

Право постоянного пользования земельным участком прекращается также в случае ликвидации юридического лица Республики Беларусь, которому предоставлен земельный участок, и в случаях, указанных в абзацах тринадцатом и четырнадцатом части второй статьи 60 настоящего Кодекса, а право пожизненного наследуемого владения земельным участком - в случае признания в соответствии с гражданским законодательством наследства выморочным, а также при прекращении гражданства Республики Беларусь.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при несоблюдении наследниками установленного частью второй статьи 53 настоящего Кодекса срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком, переданным по наследству.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Статья 63. Прекращение права временного пользования земельным участком

Право временного пользования земельным участком прекращается:

в случае добровольного отказа от земельного участка;

при изъятии земельного участка для государственных нужд;

по истечении срока, на который был предоставлен земельный участок;

в случаях, указанных в абзацах втором-четвертом, шестом, восьмом, тринадцатом и четырнадцатом части второй статьи 60 настоящего Кодекса;

при прекращении гражданства Республики Беларусь;

в случае ликвидации юридического лица, смерти гражданина, которым предоставлен земельный участок;

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Статья 64. Прекращение права аренды (субаренды) земельного участка

Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством или договором аренды. Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается также в случае изъятия земельного участка для государственных нужд, а также в случаях, указанных в абзацах третьем, четвертом, шестом-восьмом, десятом, тринадцатом и четырнадцатом части второй статьи 60 настоящего Кодекса.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права аренды (субаренды) земельного участка.

Прекращение права аренды земельного участка влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды.

Статья 65. Прекращение ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельного сервитута

В случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременений) прав на земельные участки эти ограничения (обременения) прекращаются по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

Земельный сервитут прекращается:

по истечении срока действия земельного сервитута;

по соглашению между землепользователем обремененного земельного сервитутом земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут;

по постановлению суда;

по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

Статья 66. Изъятие земельных участков

Изъятие земельных участков осуществляется по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

При несогласии землепользователя с решением об изъятии у него земельного участка это решение может быть обжаловано им в порядке, установленном частью третьей статьи 71 настоящего Кодекса.

Обжалование решения об изъятии земельного участка приостанавливает его исполнение.

Статья 67. Порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности

Прекращение права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, производится, если иное не предусмотрено статьей 20 настоящего Кодекса, по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, - по решению районного исполнительного комитета. Если право расторжения договора аренды земельного участка в одностороннем порядке не предусмотрено данным договором, то он расторгается по соглашению сторон или судом.

Решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, за нарушение законодательства об охране и использовании земель, условий договора аренды земельного участка, если иное не установлено законодательными актами, принимаются исходя из материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, за исключением случаев, предусмотренных абзацами тринадцатым и четырнадцатым части второй статьи 60 настоящего Кодекса, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка.

При прекращении права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет или суд принимают решение о возмещении землепользователем убытков, причиненных в результате нарушения им законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка.

Определение размеров убытков, причиненных землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь.



От редакции «Бизнес-Инфо»

О таксах для определения размера возмещения вреда, причиненного окружающей среде, см. Указ Президента Республики Беларусь от 24.06.2008 № 348.

Статья 68. Последствия невыполнения условий отвода земельного участка

При невыполнении требований об обращении в течение установленного статьей 70 настоящего Кодекса срока за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него решение о предоставлении земельного участка считается утратившим силу, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

При невыполнении хотя бы одного из других условий отвода земельного участка установленные сроки местный исполнительный комитет не позднее одного месяца со дня истечения соответствующего срока направляет землепользователю предписание о необходимости выполнения условия отвода земельного участка. Срок, указанный в предписании, не может превышать одного месяца.

При невыполнении по истечении срока, указанного в предписании, условий отвода земельного участка местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков не позднее десяти дней по истечении названного срока:

принимает решение о прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком и об изъятии земельного участка, содержащее условия дальнейшего его использования и обязательное для исполнения предписание организации по государственной регистрации осуществить государственную регистрацию прекращения соответствующего права землепользователя на земельный участок, и после государственной регистрации прекращения данного права в течение одного месяца решает вопрос о дальнейшем использовании этого участка;

подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок и после вступления решения суда в законную силу о прекращении такого права и государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок у землепользователя в течение одного месяца решает вопрос о дальнейшем использовании этого участка;

принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, если право его расторжения в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, содержащее условия дальнейшего использования этого участка и обязательное для исполнения предписание организации по государственной регистрации осуществить государственную регистрацию прекращения права аренды земельного участка у землепользователя, и после государственной регистрации прекращения этого права в течение одного месяца решает вопрос о дальнейшем использовании такого участка либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка и после вступления в законную силу решения суда о его расторжении и государственной регистрации прекращения права аренды земельного участка у этого лица в течение одного месяца решает вопрос о его дальнейшем использовании.

При невыполнении условий отвода земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами государственная регистрация прекращения прав на земельный участок осуществляется за счет средств соответствующего местного бюджета.

В случае замены застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь, местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков не позднее десяти рабочих дней со дня принятия решения о замене застройщика:

принимает решение о прекращении права постоянного или временного пользования земельным участком прежнего застройщика, а также об изъятии и предоставлении этого земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка;

подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок прежнего застройщика и его принудительном изъятии и после вступления в законную силу решения суда о прекращении такого права и принудительном изъятии земельного участка в течение десяти рабочих дней принимает решение о предоставлении указанного земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка;

принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, если право на его расторжение в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, и об изъятии и предоставлении указанного земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода такого участка либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка и после вступления в законную силу решения суда о его расторжении в течение десяти рабочих дней принимает решение об изъятии и предоставлении указанного земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка.

Решения, указанные в части пятой настоящей статьи, принимаются без направления предписания землепользователю (прежнему застройщику) о принятии мер по устранению допущенных нарушений законодательства и приобщаются к землеустроительному делу, оформленному на прежнего застройщика.

Государственная регистрация прекращения соответствующего права на земельный участок прежнего застройщика в случаях, предусмотренных абзацами вторым-четвертым части пятой настоящей статьи, осуществляется на основании решения суда или местного исполнительного комитета и заявления за счет средств нового застройщика.

ГЛАВА 7 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ. ЗАЩИТА ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Статья 69. Права землепользователей

Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков имеют право:

самостоятельно осуществлять землепользование;

собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения);

проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты;

на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а

также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

добровольно отказаться от земельного участка;

требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Собственники земельных участков кроме прав, указанных в части первой настоящей статьи, имеют право на возмещение им стоимости земельных участков, изымаемых для государственных нужд, совершать сделки с земельными участками (купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки) с учетом требований настоящего Кодекса и иных законодательных актов. Собственники земельных участков и землепользователи, у которых земельные участки находятся на праве пожизненного наследуемого владения, имеют также право передавать земельные участки по наследству гражданам.

Арендаторы земельных участков, надлежащим образом исполнявшие свои обязанности по договору аренды земельного участка, кроме прав, указанных в части первой настоящей статьи, по истечении срока такого договора имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

Арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами, в пределах срока договора аренды земельного участка:

предоставлять арендованный земельный участок в субаренду;

передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;

использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

Владельцы, пользователи земельных участков имеют преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемых ими земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 13 настоящего Кодекса, или на получение их в аренду.

Арендаторы земельных участков, за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и их представительств, надлежащим образом исполняющие условия договора аренды земельного участка, имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемого земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 13 настоящего Кодекса.

Субарендаторы земельных участков, надлежащим образом исполнявшие условия договора субаренды земельного участка, имеют право в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка на заключение договора аренды этого земельного участка на оставшийся срок субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

На предоставленных во временное пользование земельных участках для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур землепользователи при необходимости могут возводить с

учетом условий отвода земельных участков временные строения индивидуального или общего пользования для хранения огородного инвентаря и иных хозяйственных целей.

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права, предусмотренные настоящей статьей, пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Изменение капитального строения (здания, сооружения) либо его части в результате их реконструкции не является основанием для изменения размера долей землепользователей в праве на земельный участок, на котором расположено это капитальное строение (здание, сооружение).

Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агротуризма, предпринимательской деятельности.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Землепользователи вправе одновременно использовать земельные участки по целевому назначению и для установки зарядных станций для электромобилей и осуществления их зарядки, а также предоставлять расположенные на земельных участках капитальные строения (здания, сооружения) или их части в аренду для установки зарядных станций без изменения целевого назначения таких участков (подп.1.2 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 10.07.2018 № 273).

Статья 70. Обязанности землепользователей

Землепользователи обязаны:

использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков;

осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные частью первой статьи 89 настоящего Кодекса;

своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

соблюдать установленные в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства

на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

не нарушать права иных землепользователей;

возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;

соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

Землепользователи в течение двух месяцев со дня принятия решения о предоставлении им земельных участков или о переходе к созданным в результате реорганизации юридическим лицам прав на земельные участки, находящиеся в постоянном или временном пользовании, на которых отсутствуют зарегистрированные капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, а также со дня подписания документов, выражающих содержание сделок с недвижимым имуществом, или реорганизации юридического лица, влекущих переход к ним права на земельные участки для обслуживания этого имущества, за исключением случаев, указанных в части третьей настоящей статьи и части третьей статьи 20 настоящего Кодекса, обязаны в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией этих земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них.

Землепользователи в течение двух месяцев со дня подписания договора аренды земельного участка, но не позднее трех месяцев со дня принятия решения о предоставлении им земельных участков в аренду или о переходе к созданным в результате реорганизации юридическим лицам прав на земельные участки, предоставленные в аренду, на которых отсутствуют зарегистрированные капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, в случае, если за право заключения договора аренды плата не вносилась, за исключением случаев, указанных в части третьей статьи 20 настоящего Кодекса, обязаны в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией этих земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них.

При предоставлении земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды или аукциона по продаже земельного участка в частную собственность срок, в течение которого победитель такого аукциона обязан обратиться за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка и приступить к его занятию, определяется в решении местного исполнительного комитета об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и не может превышать срока, установленного частью девятой настоящей статьи, а если земельный участок предоставлялся для строительства капитального строения (здания, сооружения) - шести месяцев для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и одного года для граждан со дня утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство такого капитального строения (здания, сооружения).

При предоставлении земельного участка по результатам аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) сроки, в течение которых победитель такого аукциона обязан обратиться за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка и приступить к его занятию, определяются в решении Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) и районных исполнительных комитетов об изъятии и

предоставлении земельного участка и не могут превышать сроков, установленных соответственно частями второй и девятой настоящей статьи.

Сроки выполнения землепользователем условий отвода земельного участка, в том числе обращения за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка, могут быть продлены соответствующими местными исполнительными комитетами путем принятия в установленном порядке решения на основании заявления землепользователя, поданного до истечения срока совершения указанных действий, но не ранее чем за два месяца до их истечения, при наличии уважительной причины, препятствующей выполнению условий отвода (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

В случае принятия регистратором решения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, отказе в совершении регистрационного действия при обращении за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него срок для обращения за государственной регистрацией считается приостановленным с даты подачи заявления о государственной регистрации до даты принятия решения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, отказе в совершении регистрационного действия.

В случае разрешения в судебном порядке в отношении земельного участка вопросов, препятствующих государственной регистрации этого участка, прав, ограничений (обременений) прав на него или занятию такого участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, срок для обращения за государственной регистрацией, срок занятия участка приостанавливаются с даты принятия дела к производству до даты вступления в силу соответствующего судебного постановления.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение шести месяцев, а гражданин в течение одного года со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления.

Собственники земельных участков при совершении сделок с земельным участком, арендаторы земельных участков при предоставлении арендованного земельного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использовании права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах.

Собственники земельных участков при прекращении гражданства Республики Беларусь, за исключением случаев наследования земельного участка, обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения гражданства Республики Беларусь.

Арендаторы земельных участков, находящихся в государственной собственности, за право заключения договоров аренды которых в соответствии с частью третьей статьи 31¹ настоящего Кодекса плата не взималась, до совершения сделок с этими земельными участками в установленном законодательными актами порядке обязаны приобрести земельный участок в частную собственность или внести плату за право заключения договора аренды земельного участка.

Члены садоводческих товариществ, дачных кооперативов при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива обязаны

произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе в соответствии с требованиями части четвертой статьи 51 настоящего Кодекса.

Пользователи земельных участков к моменту прекращения права временного пользования земельным участком, предоставленным для огородничества, строительства (установки) временного индивидуального гаража, обязаны снести за свой счет возведенные на нем временные строения.

На землях запаса и землях общего пользования обязанности землепользователей, предусмотренные настоящей статьей, осуществляются соответственно Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами или уполномоченными ими юридическими лицами.

При отчуждении капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, землепользователи обязаны в установленном законодательством порядке обратиться за осуществлением регистрационных действий в отношении соответствующих земельных участков, необходимых для обслуживания этих капитальных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, предусмотренные настоящей статьей, пропорционально своим долям в праве собственности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, за исключением случая, указанного в части десятой статьи 69 настоящего Кодекса.

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

Статья 71. Защита прав землепользователей

Нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

*(Первое предложение части второй не приводится как не вступившее в силу.)**
Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

Решения государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, а также иные действия (бездействие) этих органов могут быть обжалованы в вышестоящие государственные органы и (или) в суд. Решения государственных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательными актами.

Статья 72. Возврат самовольно занятого земельного участка

Самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев

использования по целевому назначению гражданами земельных участков, предоставленных им до 1 января 1999 года для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства, строительства и эксплуатации индивидуального гаража для хранения транспортного средства, сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию, случая, предусмотренного частью первой статьи 44 настоящего Кодекса, а также иных случаев использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренных актами Президента Республики Беларусь, решениями иных государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Использование земельных участков, предоставленных до 1 января 2008 г. организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) оказывающим жилищно-коммунальные услуги, для обслуживания объектов недвижимого имущества жилищного фонда, без оформления правоудостоверяющего документа на земельный участок не является самовольным занятием земельного участка. Оформление правоудостоверяющих документов на такие земельные участки осуществляется по мере необходимости и должно быть завершено до 1 января 2023 г. (п.2 Указа Президента Республики Беларусь от 26.12.2017 № 463).

Самовольно занятый земельный участок возвращается по его принадлежности в порядке, предусмотренном частью третьей настоящей статьи, без возмещения лицу затрат, произведенных им за время незаконного использования. Приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние, а также снос возведенных на нем строений производятся за счет лица, самовольно занявшего земельный участок.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится на основании решения Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятого в соответствии с его компетенцией, о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением сроков выполнения этих действий.

В случае отказа лица, самовольно занявшего земельный участок, выполнить решение соответствующего исполнительного комитета, указанное в части третьей настоящей статьи, снос самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние осуществляются исполнительным комитетом.

Взыскание затрат на осуществление возврата самовольно занятого земельного участка, сноса самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

Статья 73. Гарантии, предоставляемые землепользователям при изъятии у них земельных участков для государственных нужд

При изъятии земельных участков для государственных нужд землепользователям возмещаются убытки в соответствии со статьей 75 настоящего Кодекса, а также осуществляется выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности. Кроме возмещения убытков землепользователям государственными органами, осуществляющими государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей (в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов, утвержденными в соответствии с законодательством) и волеизъявления землепользователей могут быть предоставлены равноценные земельные участки.

Если иное не определено Президентом Республики Беларусь, выкуп земельного участка для государственных нужд производится в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, по его кадастровой стоимости на дату выкупа, за исключением выкупа земельного участка, приобретенного в установленном порядке в собственность по результатам аукциона по продаже земельных участков в частную собственность. В этом случае собственнику возмещается стоимость приобретенного по результатам аукциона земельного участка с учетом инфляции, но не ниже его кадастровой стоимости на дату выкупа.

Статья 74. Гарантии, предоставляемые землепользователям при изменении границ административно-территориальных и территориальных единиц

Изменение границ административно-территориальных и территориальных единиц не влечет за собой прекращения прав, изменения вида вещных прав на земельные участки, ранее предоставленные землепользователям, и не является основанием для изменения размеров земельных участков, на которые выданы документы, удостоверяющие право на земельные участки.

Статья 75. Возмещение землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов

Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки. Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь.

Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, связи и других сооружений), осуществляемое в срок до полутора лет, а также лицами,

деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Нормы настоящей статьи применяются с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них многоквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов.

Статья 76. Возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанные с изъятием земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и (или) лесного хозяйства, а также связанные со строительством подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, связи и других сооружений) без изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, осуществляемым в срок до полутора лет, возмещаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, в доход республиканского бюджета.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются независимо от возмещения убытков, предусмотренных статьей 75 настоящего Кодекса.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки из земель, указанных в части первой настоящей статьи, либо разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений.

Средства, поступающие от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, используются для освоения земель, не используемых в сельском хозяйстве, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель, для землеустройства, а также для осуществления комплекса мероприятий, направленных на охрану, защиту и воспроизводство лесов.

Порядок определения, размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Случаи, когда граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица освобождаются от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, устанавливаются Президентом Республики Беларусь.

ГЛАВА 8 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Статья 77. Объекты землеустройства

Объектами землеустройства являются земли Республики Беларусь, земельные контуры, а также земельные участки.

Статья 78. Содержание и порядок проведения землеустройства

Землеустройство включает в себя:

разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;

разработку проектов межхозяйственного землеустройства, в том числе проектов отвода земельных участков, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ земельных участков;

разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, проектов организации и устройства территорий населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемых природных территорий и иных территориальных единиц;

разработку рабочих проектов по рекультивации земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель, а также других проектов, связанных с охраной и улучшением земель;

проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых или используемых не по целевому назначению земель;

проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, составление кадастровых и иных тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;

осуществление землеустроительных мероприятий при проведении мониторинга земель, ведении государственного земельного кадастра, в том числе при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков, осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;

выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также разработку и модернизацию аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), необходимых для осуществления землеустроительных мероприятий;

подготовку землеустроительных материалов по разрешению земельных споров.

Порядок проведения землеустройства устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Статья 79. Организация землеустройства

Организация землеустройства осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Информационное обеспечение и автоматизация землеустройства осуществляются средствами земельно-информационной системы в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной политики в области использования и охраны земель и имеющие общегосударственное значение, включая создание и ведение земельно-информационной системы, осуществляются за счет средств республиканского бюджета.

Статья 80. Проведение землеустроительных мероприятий

Землеустроительные мероприятия проводятся в случае:

изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;

формирования земельных участков;

изъятия и предоставления земельных участков;

изменения целевого назначения земельного участка;

перевода земель из одной категории в другую;

перевода земель из одного вида в другой;

установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;

формирования фонда перераспределения земель.

Статья 81. Инвентаризация земель

Инвентаризация земель проводится на основании решений государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

Статья 82. Землеустроительная документация

К землеустроительной документации относятся:

региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов;

схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;

проекты межхозяйственного землеустройства;

проекты внутрихозяйственного землеустройства;

рабочие проекты рекультивации земель, земельных контуров, защиты почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель;

геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;

планы земельных участков;

материалы кадастровой оценки земель, земельных участков;

решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

копии договоров аренды (субаренды) земельных участков, договоров об установлении земельных сервитутов;

решения (их копии или выписки из них) и иные материалы по земельным спорам;

копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;

иная землеустроительная документация, предусмотренная законодательством об охране и использовании земель.

Землеустроительная документация разрабатывается по каждому объекту землеустройства и виду землеустроительных мероприятий и формируется в землеустроительное дело.

Содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

ГЛАВА 9

МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Статья 83. Мониторинг земель

Мониторинг земель является видом мониторинга окружающей среды.

Объектом мониторинга земель являются земли Республики Беларусь.

Организация проведения мониторинга земель осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета.

Порядок проведения мониторинга земель и использования его данных устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 84. Содержание и ведение государственного земельного кадастра

Государственный земельный кадастр состоит из:

единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

реестра цен на земельные участки;

регистра стоимости земель, земельных участков;

реестра земельных ресурсов Республики Беларусь.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутах, а также сведения о сделках с ними. Ведение единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Реестр цен на земельные участки содержит сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества.

Регистр стоимости земель, земельных участков содержит сведения о кадастровой стоимости земель, земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь содержит сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Ведение единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земель, земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь осуществляется в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения государственного земельного кадастра могут собираться, храниться и использоваться на бумажных и (или) машинных носителях.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризацией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского и местных бюджетов. Ведение единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется также за счет иных источников в соответствии с законодательством.

Статья 85. Земельно-кадастровая документация

К земельно-кадастровой документации относятся:

регистрационные книги;

регистрационные дела;

кадастровые карты;

журналы регистрации заявлений;

базы данных регистров (реестров) государственного земельного кадастра;

каталоги геодезических координат поворотных точек границ земельных участков;

ведомственные отчеты о наличии и распределении земель;

аналитические обзоры;

иные документы, содержащие сведения о состоянии и использовании земель, земельных участков.

Содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Статья 86. Сведения государственного земельного кадастра

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты прав и защищаемых законом интересов граждан.

Исчерпывающие перечни документов, необходимых для получения гражданами сведений государственного земельного кадастра, определяются законами, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь.

Перечни документов, необходимых для получения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями сведений государственного земельного кадастра, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Формы документов, которые гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу необходимо представить для получения сведений государственного земельного кадастра, и правила их заполнения утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Перечни документов, которые необходимо представить для получения сведений государственного земельного кадастра, а также формы и правила их заполнения вывешиваются в помещениях организаций Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, копий земельно-кадастровой документации и в иных формах, предусмотренных законодательством, за плату или бесплатно. Сведения государственного земельного кадастра предоставляются бесплатно в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Формы документов, содержащих сведения государственного земельного кадастра, и правила учета выданных сведений утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Статья 87. Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра осуществляется на основании:

заявления землепользователя, других заинтересованных лиц либо сведений государственных органов, иных государственных организаций, а также по инициативе специалистов Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, уполномоченных осуществлять ведение государственного земельного кадастра;

судебного постановления - при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

совместного заявления всех заинтересованных лиц в случае, если отсутствует основание полагать, что исправление ошибки нетехнического характера может причинить вред или нарушить права и законные интересы землепользователей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, - при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

заявления землепользователя либо соответствующих сведений из государственных органов, иных государственных организаций - при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о землепользователях, наименований населенных пунктов и улиц, нумерации зданий и т.д.

О внесении исправлений соответствующие землепользователи, а также иные заинтересованные лица уведомляются специалистами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, уполномоченными осуществлять ведение государственного земельного кадастра, в письменной форме.

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра и выдача соответствующих уведомлений либо мотивированный отказ во внесении исправлений осуществляются в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления, а также документа, подтверждающего внесение платы за составление и выдачу уведомления, за исключением случаев, предусмотренных абзацем третьей части первой и частью четвертой настоящей статьи, и (или) поступления иных документов, указанных в части первой настоящей статьи. В случае необходимости запроса сведений и (или) документов из других государственных органов, иных государственных организаций этот срок может быть продлен до одного месяца, если иной срок не установлен законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

Внесение исправлений в документы государственного земельного кадастра в связи с исправлением ошибок, допущенных специалистами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, уполномоченными осуществлять ведение государственного земельного кадастра, производится бесплатно.

Статья 88. Кадастровая оценка земель, земельных участков

Кадастровая оценка земель, земельных участков подразделяется на кадастровую оценку земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и

дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов (далее - кадастровая оценка земель), и кадастровую оценку сельскохозяйственных земель земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства (далее - кадастровая оценка сельскохозяйственных земель), и проводится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета.

Кадастровая оценка земель проводится не реже чем через четыре года.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится не реже чем через десять лет. Ее результаты поддерживаются в актуальном состоянии путем ежегодной корректировки с учетом существующих состояния земель и иных условий.

Результаты кадастровой оценки земель утверждаются Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения о кадастровой стоимости земель, земельных участков, полученной при проведении кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, результаты которых утверждены в порядке, предусмотренном частями четвертой и пятой настоящей статьи, включаются в регистр стоимости земель, земельных участков.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Сведения о кадастровой стоимости земель Республики Беларусь см. *здесь*.

Проведение кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и поддержание ее результатов в актуальном состоянии осуществляются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Исполнителей работ по проведению кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии определяет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь из числа подчиненных ему организаций.

ГЛАВА 10 ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

Статья 89. Охрана земель

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

благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;

предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками;

сохранять торфяно-болотные почвы при использовании сельскохозяйственных земель, предотвращать процессы минерализации торфяников;

проводить консервацию деградированных земель, если невозможно восстановить их исходное состояние;

восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.

Мероприятия по охране земель должны включать:

в региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования, проекты внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства и иную землеустроительную документацию;

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

в проектную документацию по мелиорации земель;

в технические нормативные правовые акты, устанавливающие технические требования к технологическим процессам, непосредственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, хозяйственная и иная деятельность которых непосредственно связана с использованием земель или вредным воздействием на них, осуществляют мероприятия по охране земель в соответствии с утвержденными ими планами, согласованными с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Планы по охране земель должны содержать сведения о гарантированных объемах и источниках финансирования мероприятий по охране земель.

Финансирование мероприятий по охране земель осуществляется за счет собственных средств землепользователей, средств республиканского и местных бюджетов, направляемых на эти цели в соответствии с законодательством, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Для оценки состояния земель устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве.

Особенности охраны земель отдельных категорий и видов земель определяются в соответствии с законодательством.

Статья 90. Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в целях соблюдения всеми гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами установленного порядка пользования землями, земельными участками, а также иных правил и норм, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и его территориальными органами, иными государственными органами.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

Статья 91. Исключена

ГЛАВА 11

РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

Статья 92. Государственные органы, разрешающие земельные споры

Земельные споры, кроме споров, предусмотренных частью второй настоящей статьи, разрешаются областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией и (или) в судебном порядке.

Земельные споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности, и споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются в судебном порядке.

Статья 93. Порядок рассмотрения земельных споров областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами

Земельные споры рассматриваются областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами по заявлению одной из заинтересованных сторон.

Земельный спор рассматривается в присутствии заинтересованных сторон (их представителей), а также лиц, в интересах которых установлены ограничения

(обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее чем за три дня до его рассмотрения.

Земельный спор должен быть рассмотрен не позднее одного месяца со дня поступления заявления, а спор, не требующий дополнительного изучения и проверки, - не позднее пятнадцати дней. При необходимости проведения специальной проверки, запроса дополнительных материалов областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет, в который поступило заявление, может продлить указанный срок, но не более чем на один месяц, одновременно уведомив об этом заявителя.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, рассмотрение земельного спора откладывается, а течение срока его рассмотрения приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для рассмотрения земельного спора.

Необходимые для рассмотрения земельного спора материалы подготавливаются областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом.

Для подготовки материалов по рассмотрению земельного спора областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет может образовывать комиссию в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет, рассматривающий земельный спор, принимает решение, предусматривающее порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, которое не позднее пяти рабочих дней направляется каждой из сторон, участвовавших в земельном споре.

Статья 94. Права сторон, участвующих в земельном споре, рассматриваемом областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом

Каждая из сторон, участвующих в земельном споре, рассматриваемом соответствующим областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом, имеет право знакомиться с материалами по предмету земельного спора, делать из них выписки или снимать копии, представлять документы и иные доказательства, заявлять ходатайства, давать устные и письменные объяснения, возражать против ходатайств и доводов другой стороны, получать копию решения по земельному спору и обжаловать его в вышестоящий исполнительный комитет или в суд в течение одного месяца со дня получения копии решения по земельному спору.

Обжалование решения по земельному спору приостанавливает его исполнение.

Статья 95. Исполнение решения по земельному спору, рассмотренному областным, Минским городским, городским (города областного,

**районного подчинения), районным, сельским, поселковым
исполнительным комитетом**

Исполнение решения по земельному спору, рассмотренному соответствующим областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом, обеспечивается соответствующим исполнительным комитетом или иными государственными органами в соответствии с их компетенцией.

**Статья 96. Ответственность за нарушение законодательства об охране и
использовании земель**

Лица, нарушившие законодательство об охране и использовании земель, несут ответственность, установленную законодательными актами.

**ГЛАВА 12
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 97. Признание утратившими силу некоторых законов Республики
Беларусь и отдельного положения закона Республики Беларусь**

В связи с принятием настоящего Кодекса признать утратившими силу:

Закон Республики Беларусь от 3 июля 1990 года «Об утверждении Указа Президиума Верховного Совета Республики Беларусь «О мерах, связанных с введением в действие Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле» (СЗ БССР, 1990 г., № 19, ст. 310);

Кодекс Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 2-3, 2/1);

Закон Республики Беларусь от 8 мая 2002 года «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Беларусь о земле» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 55, 2/848);

статью 2 Закона Республики Беларусь от 20 октября 2006 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества и предоставления сведений о нем» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 179, 2/1267).

Статья 98. Переходные положения

До приведения законодательства в соответствие с настоящим Кодексом оно применяется в части, не противоречащей настоящему Кодексу, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь.

Действие статьи 44 настоящего Кодекса распространяется на земельные отношения, возникшие до вступления настоящего Кодекса в силу и продолжающиеся после вступления его в силу.

По земельным отношениям, возникшим до вступления настоящего Кодекса в силу, Кодекс применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после вступления его в силу.

Статья 99. Приведение актов законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом

Совету Министров Республики Беларусь до 1 января 2009 года:

подготовить и внести в установленном порядке предложения по приведению законодательных актов Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом;

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом;

обеспечить приведение республиканскими органами государственного управления, подчиненными Правительству Республики Беларусь, их нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Кодексом;

принять иные меры, необходимые для реализации положений настоящего Кодекса.

Статья 100. Вступление в силу настоящего Кодекса

Настоящий Кодекс вступает в силу с 1 января 2009 года, за исключением настоящей статьи и статьи 99, которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Кодекса.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

** Первое предложение части второй статьи 71 Кодекса Республики Беларусь о земле не вступило в силу в соответствии с частью восьмой статьи 100 Конституции Республики Беларусь.*