

Новости земельного законодательства

Указ Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463 «О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков» (далее – Указ № 463) вступил в силу с 31 декабря 2017 г., за исключением отдельных положений. Указ № 463 направлен на дальнейшее совершенствование правового регулирования отношений в области охраны и использования земель. Данным Указом были внесены корректировки в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 года № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»

Среди наиболее значимых корректировок Указа № 667 можно отметить следующие.

1. Ужесточение требований к изъятию особо ценных категорий и видов земель. Согласно новой редакции пункта 2 Указа № 667 изъятие и предоставление земельных участков из земель, образующих особо охраняемые природные территории, допускаются в случае, если цели и условия изъятия и предоставления этих земельных участков не противоречат режиму охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

Во избежание необоснованного перевода местными исполнительными комитетами сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в иные виды земель в Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденное Указом № 667, включена норма, согласно которой отнесение сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения к иным видам земель допускается только при создании и обновлении земельно-информационной системы.

При этом в целях оперативного решения вопросов изъятия и предоставления сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда упрощен порядок согласования места размещения таких земельных участков для целей, не связанных с их назначением. Указом № 463 предусмотрено, что областной исполнительный комитет будет направлять материалы согласования одновременно в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь (при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения), Министерство лесного хозяйства Республики Беларусь (при изъятии земельного участка из лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов)), комитет государственного контроля области, помощнику Президента Республики Беларусь – инспектору по области. При наличии хотя бы одного заключения об отсутствии возможности изъятия и предоставления земельного участка место размещения не будет согласовано.

Указом № 463 также дополнен перечень случаев, когда не требуется согласование с Президентом Республики Беларусь места размещения земельных участков, изымаемых из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов). Помимо предусмотренных уже Указом № 667 случаев, это будет возможно при предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал».

2. Определение срока возмещения землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости.

В настоящее время в соответствии с частью первой статьи 75 Кодекса Республики Беларусь о земле убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки.

Однако срок такого возмещения названным кодексом не установлен. В целях устранения данного пробела в правовом регулировании Указом № 463 предусмотрено, что причиненные убытки должны быть возмещены лицом, которому предоставляется земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимого имущества, подлежащими сносу, после определения их фактического размера и до принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка.

3. Расширение перечня случаев освобождения от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием земельного участка.

В частности, указанные потери не будут возмещаться при изъятии земель:

- для строительства и обслуживания общежитий;
- объектов социального обслуживания;
- для обслуживания автомобильных дорог общего пользования;
- для обслуживания объектов придорожного сервиса, транспортной и инженерной инфраструктуры к ним, расположенных на придорожной полосе (в контролируемой зоне) республиканских автомобильных дорог;
- для обслуживания сооружений и заграждений, необходимых для охраны Государственной границы Республики Беларусь, в пределах пограничной зоны и пограничной полосы;
- для строительства и (или) обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры в границах свободных экономических зон;
- при предоставлении земельных участков инвестору (организации, реализующей инвестиционный проект) для строительства и (или) обслуживания объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров.

4. Уточнение случаев, когда предоставление земельных участков возможно без проведения аукционов.

Указом № 463 предусмотрено, что без проведения аукциона земельные участки могут быть предоставлены:

- многодетным семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий и имеющим троих и более детей в возрасте до 23 лет, не вступивших в брак и проживающих совместно с родителями, включая проходящих альтернативную службу;
- для строительства фирменных магазинов, владельцами которых являются производители товаров;
- организации застройщиков, организации, управляющей общим имуществом, для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;
- инвесторам (организации, реализующей соответствующий проект) при расторжении инвестиционного договора для завершения строительства объектов, предусмотренных инвестиционным договором, в случаях, установленных законодательными актами в сфере инвестиций.

Кроме того, инвестору и (или) организации, реализующей инвестиционный проект, может быть предоставлен дополнительный земельный участок, размер которого не превышает 10 процентов размера ранее предоставленного земельного участка, если в ходе выполнения проектно-изыскательских работ выяснилось, что для строительства объекта, предусмотренного инвестиционным договором, требуется земельный участок большего размера, без включения его в перечень участков, предназначенных для последующего предоставления инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционные проекты, для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, при условии внесения соответствующих изменений в инвестиционный договор и корректировки градостроительного паспорта на такой земельный участок. Если размер дополнительного земельного участка превышает 10 процентов размера первоначального земельного участка, заинтересованное лицо обращается с

заявлением в соответствующий местный исполнительный комитет за согласованием места размещения дополнительного земельного участка.

5. Упрощение процедуры изъятия и предоставления земельных участков.

Указом № 463 предусмотрено объединение процедуры разработки проекта отвода земельного участка и установления его границы на местности, что позволит сократить срок выполнения землеустроительных работ и оформления землеустроительных материалов. Проект отвода земельного участка с установлением его границы на местности будет разрабатываться в течение 30 рабочих дней со дня оплаты заинтересованным лицом этих работ (35 рабочих дней при предоставлении земельного участка юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю в случае, если не требуется предварительное согласование места размещения этого участка). При этом указанный срок может быть продлен, если изъятие земельных участков предполагается из земель пяти и более землепользователей или необходимо определение размеров убытков, причиняемых землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, но не более чем до 50 рабочих дней (до 55 рабочих дней при предоставлении земельного участка юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю в случае, если не требуется предварительное согласование места размещения этого участка).

Кроме того, сокращен с 7 до 5 рабочих дней срок рассмотрения заявления гражданина о предоставлении земельного участка. В течение указанного срока местный исполнительный комитет должен рассмотреть заявление и в случае возможности предоставления земельного участка дать разрешение организации по землеустройству на разработку проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности.

Также установлен срок принятия местным исполнительным комитетом решения об отказе в предоставлении земельного участка – не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении земельного участка.

Указом № 463 уточнен срок согласования организацией по землеустройству копии земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка по предполагаемому месту размещения земельного участка с заинтересованными органами и организациями. Срок разработки земельно-кадастровой документации будет приостанавливаться до представления заключения юридического лица, в соответствии с учредительными документами которого выдача такого заключения возможна только после принятия соответствующего решения общим собранием участников юридического лица или его коллегиальным исполнительным органом. Заключение представляется в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения.

С учетом специфики объектов, для строительства и (или) обслуживания которых проводится согласование, увеличен срок согласования Министерством обороны Республики Беларусь возможности места размещения земельных участков с 3 до 14 рабочих дней.

6. Закрепление возможности передачи материалов об изъятии и предоставлении земельного участка и проекта решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении этого земельного участка в электронном виде. В частности, речь идет о передаче электронных отображений указанных документов, подписанных электронной цифровой подписью организации по землеустройству, изготовившей такие электронные отображения, посредством Геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь. Данные положения Указа № 463 позволят более оперативно осуществлять документооборот при прохождении процедуры изъятия и предоставления земельных участков.

7. Расширение перечня случаев, когда в предоставлении земельного участка может быть отказано. В частности, отказ возможен, если использование земельного участка в заявленных целях не отвечает требованиям режима зон охраны

недвижимых историко-культурных ценностей, режима зон охраны газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, а также в случае, если акт выбора места размещения земельного участка утратил силу.

8. Изменение процедуры отвода земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Следует обратить внимание, что по общему правилу разработка проекта отвода земельного участка осуществляется организацией по землеустройству на основании договора подряда, заключаемого данной организацией с заинтересованным лицом за счет его средств. Указом № 463 предусмотрено, что разработка проекта отвода земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства будет осуществляться землеустроительными службами местных исполнительных комитетов в срок, не превышающий 15 рабочих дней со дня поступления такого заявления от гражданина и 20 рабочих дней – от юридического лица. Граница земельного участка устанавливается организацией по землеустройству на основании разработанного землеустроительной службой проекта отвода земельного участка за счет средств республиканского бюджета, предусмотренных на эти цели, в срок, не превышающий 15 рабочих дней со дня оплаты этих работ.

9. Дополнение перечня случаев, когда местный исполнительный комитет вправе изменить отраженные в утвержденном акте выбора места размещения земельного участка сведения (условия). В частности, это будет возможно также при передаче функций заказчика в строительной деятельности другому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

10. Корректировка порядка продления срока временного пользования земельным участком. Указом № 463 закреплено, что при наличии оснований для отказа в продлении срока временного пользования земельным участком местный исполнительный комитет обязан в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица принять соответствующее решение.

Кроме того, для исключения случаев несвоевременного возврата землепользователями земельных участков, предоставленных во временное пользование, вводится обязанность землеустроительной службы за месяц до окончания срока временного пользования земельным участком направлять землепользователю такого земельного участка уведомление о необходимости его возврата.

11. Уточнение порядка взимания платы за земельные участки и за право заключения договоров аренды земельных участков.

В Указе № 463 предусматривается, что размер платы за земельные участки определяется в белорусских рублях исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления, – в случае, если кадастровая стоимость определена не позднее 1 января 2015 г., либо в белорусских рублях на дату оценки – в случае, если кадастровая стоимость определена после 1 января 2015 г.

Плата за право заключения договоров аренды земельных участков при предоставлении земельных участков в аренду собственникам имущества совместного домовладения, организации застройщиков, товариществу собственников, организации, управляющей общим имуществом, уполномоченному лицу по управлению общим имуществом для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения не будет включать плату, приходящуюся на часть земельного участка, соответствующую доле, занимаемой жилыми помещениями и иным имуществом, предназначенным для обслуживания этих помещений.

Изменения, внесенные в Указ № 667, вступят в силу с 31 марта 2018 г. Граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица, подавшие до вступления в силу Указа № 463 заявление о предоставлении земельного участка, переводе земель, земельного участка из одной категории в другую, вправе по своему выбору:

завершить процедуру изъятия и предоставления земельного участка, перевода земель, земельного участка из одной категории в другую в соответствии с Указом № 667 без учета изменений, внесенных в него Указом № 463;

обратиться за предоставлением земельного участка, переводом земель, земельного участка из одной категории в другую в соответствии с Указом № 667 с учетом изменений, внесенных в него Указом № 463.

До приведения лесоустроительных проектов в соответствие с Лесным кодексом Республики Беларусь при изъятии и предоставлении земельных участков из земель лесного фонда применяется процедура, предусмотренная Указом № 667, без учета изменений, внесенных в него Указом № 463.