

К сведению землепользователей

В период с 1 января 1991 года законодательством было определено, что для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме предоставляются земельные участки площадью: в городах – от 0,05 до 0,15 гектара, в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 гектара.

Если в сельской местности площадь земельного участка, находящегося в пользовании граждан, была больше указанных размеров, то такой земельный участок мог быть предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства только сельскому жителю, зарегистрированному на территории данного сельсовета. Если же собственник жилого дома являлся городским жителем либо был зарегистрирован на территории другого сельсовета, то он не мог оформить правоудостоверяющие документы на земельный участок, превышающий 0,25 гектара.

Выявленные в области регулирования земельных отношений проблемные вопросы, в т.ч. и вышеуказанные, стали основанием для принятия новой редакции Кодекса Республики Беларусь о земле, вступившей в силу с 1 января 2023 года.

До 1 гектара увеличен предельный размер земельного участка, предоставляемого гражданам в сельских населенных пунктах для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, а также до 0,25 гектара земельного участка, предоставляемого в городах районного подчинения и поселках городского типа.

Конкретный размер земельных участков для вышеуказанных целей устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, с соблюдением градостроительных, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований.

Следует отметить, что при проведении сплошной инвентаризации земельных участков с целью выявления фактов самовольного занятия земельных участков, несоблюдения их границ и (или) целевого назначения имеют место случаи, когда землепользователи как умышленно, так и непреднамеренно изменили границы земельных участков, заняв часть соседнего земельного участка или земли общего пользования.

Установлены факты самовольного занятия капитальными строениями (зданиями, сооружениями) либо их частями. Узаконить такие

земельные участки и расположенные на них капитальные строения было практически невозможно.

Возникает вопрос, что делать землепользователям, у которых правоудостоверяющие документы на земельный участок ранее не были оформлены или земельные участки используются ими с нарушением юридических границ?

Граждане, у которых по каким-либо причинам не зарегистрировано право на имеющийся в пользовании земельный участок, должны обратиться с заявлением в местный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка и в установленном порядке оформить правоудостоверяющие документы на землю. С заявлением от гражданина может обратиться доверенное лицо (при наличии доверенности).

В соответствии с изменениями законодательства самовольно занятые земельные участки (на которых возведены строения, части строений, ограждения за границами ранее предоставленных, зарегистрированных в установленном порядке участках) землепользователи смогут узаконить, но только при соблюдении ряда условий, основными из которых являются внесение платы за легализацию права на земельный участок (его часть) в размере кадастровой стоимости, согласие смежных землепользователей, отсутствие в суде спора в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, получение решения о продолжении строительства или принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке, если самовольное строительство осуществлено без нарушения требований градостроительных норм и существенных требований безопасности, а также с соблюдением законодательства об охране и использовании земель. На то, чтобы узаконить самовольно занятый земельный участок (часть участка), установлен срок до 1 сентября 2025 года. Ограничение не действует на случаи, решения по которым принимает Глава государства.

Какие же изменения внесены при предоставлении земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства?

Согласно новой редакции Кодекса Республики Беларусь о земле, гражданам Республики Беларусь независимо от их места регистрации, в сельских населенных пунктах, поселках городского типа будут предоставляться земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства размером до 4 гектаров, независимо от находящихся у граждан земельных участков, их целевого назначения и площади, т.е. увеличены

размеры предоставляемых земельных участков, а также не требуется регистрация граждан на территории сельского Совета.

Размер земельных участков, как и размер участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается государственным органом (организацией), предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, с соблюдением градостроительных, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований.

С 1 сентября 2022 года и до 1 сентября 2027 года введена льгота по предоставлению земельных участков в частную собственность или аренду на 99 лет

Если земельные участки, находились у землепользователей в пользовании или владении до 1 сентября 2022 года, то при обращении до 1 сентября 2027 года в местный исполнительный комитет с заявлением о приобретении земельных участков в частную собственность или о предоставлении в аренду с внесением платы за право аренды на 99 лет, такие участки могут быть предоставлены с внесением платы на льготных основаниях: для Несвижского района – с коэффициентом 0,5 от кадастровой стоимости, т.е. плата за земельный участок будет равна половине кадастровой стоимости такого участка.

Какие преимущества при предоставлении земельного участка в частную собственность или в аренду на 99 лет с внесением платы по льготной цене?

Если ранее граждане оформляли правоудостоверяющие документы на земельный участок в пожизненное наследуемое владение (из-за высокой цены за право частной собственности), то в настоящее время все, у кого таких документов нет, могут сразу оформлять их в частную собственность на льготных основаниях.

Если же у граждан земельный участок зарегистрирован на праве пожизненного наследуемого владения, то они могут обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении земельного участка в частную собственность и данным гражданам не потребуется оформлять новое землеустроительное дело.

Какие еще нововведения появились в земельном законодательстве, которые могут быть интересны землепользователям

С 1 января 2023 года снят ряд ограничений в отношении земельных участков, таких как раздел участка, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома, возможность отчуждения (продажи) капитальных строений, до завершения их строительства, ввода в эксплуатацию и регистрации права на капитальное строение, изменение целевого назначения земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства. Одним из условий принятия решений по данным вопросам – земельный участок должен находиться в частной собственности либо в аренде сроком на 99 лет.

К примеру, у гражданина в сельском населенном пункте имеется земельный участок площадью 0,15 га, предоставленный до 1 сентября 2022 года в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства. Расположение участка позволяет построить на нем многоквартирный жилой дом. По желанию гражданина, при обязательном соблюдении ряда условий, местный исполнительный комитет может изменить целевое назначение земельного участка на строительство и обслуживание жилого дома, при этом участок должен находиться в частной собственности либо в аренде сроком на 99 лет.