

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

27.06.2024 № 6-1-8/3940/ВН

Областные, Минский городской
исполнительные комитеты
(для информирования районных,
городских, сельских, поселковых
исполнительных комитетов)
УП «Проектный институт
Белгипрозем»
(для информирования дочерних
предприятий)
ГУП «НКА»
(для информирования организаций
по государственной регистрации
недвижимого имущества, прав
на него и сделок с ним)

О разъяснении

Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) с учетом анализа правоприменительной практики направляет для руководства в работе разъяснения в части применения норм [Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-3](#) «Об изменении кодексов» (далее – Закон).

Отмечаем, что при применении указанных в настоящем письме подходов следует учитывать все обстоятельства и факты, имеющиеся в каждой конкретной ситуации. Настоящее разъяснение не заменяет собой нормативные правовые акты, на нормы которых с учетом вносимых в них изменений необходимо опираться при принятии определенных управленческих и иных решений.

Контроль за соблюдением порядка изъятия и предоставления земельных участков осуществляется областными, Минским городским исполнительными комитетами ([пункт 3](#) статьи 107 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле)).

1. В отношении применения [пункта 1](#) статьи 3 Закона.

В соответствии с данной нормой с 1 января 2023 г. и до 1 сентября 2027 г. при предоставлении земельных участков, находящихся в пользовании или владении у землепользователей до 1 сентября 2022 г., в частную собственность или в аренду

сроком на 99 лет (с внесением платы за право аренды) размер взимаемой платы за земельные участки должен определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка в белорусских рублях, действующей на дату подачи заинтересованным лицом заявления о предоставлении ему земельного участка в частную собственность или в аренду с внесением платы за право аренды, с применением коэффициента 0,8 - в случае расположения земельного участка в границах г. Минска или областных центров, либо коэффициента 0,5 - при расположении земельного участка на иных территориях.

Согласно [подпункту 1.23](#) пункта 1 статьи 1 Кодекса о земле землепользователи - это 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).

На этом основании [пункт 1](#) статьи 3 Закона дает право на применение установленных им коэффициентов лицам, у которых на дату вступления в силу этой статьи находились земельные участки на каком-либо виде права.

В случае предоставления земельного участка в аренду на срок менее 99 лет с внесением платы за право аренды названные коэффициенты при расчете такой платы не применяются.

В отношении вновь предоставляемых в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды земельных участков размер взимаемой платы за такие земельные участки определяется местными исполнительными комитетами без применения названных коэффициентов.

2. В отношении применения [пункта 2](#) статьи 3 Закона.

Для целей [пункта 2](#) статьи 3 Закона определено, что:

под самовольным занятием земельного участка понимается возведение капитального строения (здания, сооружения) полностью на земельном участке иного землепользователя или землях населенных пунктов;

под самовольным занятием части земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), ограждения, являющегося его принадлежностью или составной частью, благоустройство прилегающей территории капитального строения (здания, сооружения), выразившиеся в нарушении границы предоставленного земельного участка;

под несоблюдением целевого назначения предоставленного земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), не соответствующего целевому назначению предоставленного земельного участка;

под предоставлением земельного участка с нарушением установленного порядка понимается предоставление земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона, и (или) с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется такое согласование.

Решения о предоставлении земельного участка, дополнительного земельного участка или об изменении целевого назначения земельного участка, либо о сохранении права на земельный участок принимаются* Минским городским и областными исполнительными комитетами по согласованию с Президентом Республики Беларусь возможности их принятия в отношении следующих фактов:

возведения капитального строения (здания, сооружения) полностью на земельном участке иного землепользователя или землях населенных пунктов;

возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения), ограждения, являющегося его принадлежностью или составной частью, благоустройства прилегающей к капитальному строению (зданию, сооружению) территории, выразившиеся в нарушении границы предоставленного земельного участка путем занятия сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов);

возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения), не соответствующего целевому назначению предоставленного земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов);

предоставления земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона.

* С учетом подходов, определенных Главой государства по результатам проведенной инвентаризации.

Получение согласования Главы государства осуществляется путем подготовки указанными исполнительными комитетами по мере необходимости проектов распоряжений Президента Республики Беларусь о согласовании возможности принятия решений:

о предоставлении земельного участка;

о предоставлении дополнительного земельного участка;

об изменении целевого назначения земельного участка;

о сохранении права на земельный участок.

Названные проекты распоряжений направляются данными исполнительными комитетами для выдачи заключения о возможности (отсутствии возможности) издания соответствующего распоряжения последовательно:

Министерству сельского хозяйства и продовольствия - при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения;

Министерству лесного хозяйства - при изъятии земельного участка из лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов);

Справочно.

В случае если изъятие земельных участков осуществляется из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения и лесных земель лесного фонда, проект распоряжения направляется одновременно в адрес Министерства сельского хозяйства и продовольствия и Министерства лесного хозяйства.

Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды (всегда);

иным государственным органам с учетом их компетенции (при необходимости);

Государственному комитету по имуществу (всегда);

комитету государственного контроля соответствующей области, а в отношении земельных участков, расположенных на территории г. Минска, - Комитету государственного контроля (всегда);

помощнику Президента Республики Беларусь - инспектору по г. Минску, области (всегда).

Заключение названными государственными органами (должностными лицами) должно быть выдано в течение 7 рабочих дней со дня поступления к ним необходимых материалов.

В течение 3 рабочих дней со дня получения заключения помощника Президента Республики Беларусь - инспектора по г. Минску, области Минский городской, областные исполнительные комитеты изучают поступившие заключения и при необходимости вносят проект распоряжения Президента Республики Беларусь на рассмотрение Главы государства.

Для подготовки упомянутых проектов распоряжений Минский городской или

районные (городские) исполнительные комитеты в адрес организации по землеустройству направляют поручение о необходимости оформления землеустроительных материалов для принятия управленческих решений.

Во всех остальных случаях решения о предоставлении дополнительного земельного участка, об изменении целевого назначения земельного участка или о сохранении права на земельный участок принимаются* Минским городским исполнительным комитетом – в границах г. Минска, областными исполнительными комитетами – в границах областных центров, городов областного подчинения, свободных экономических зон и иных земель, расположенных за границами населенных пунктов, районными исполнительными комитетами – в границах городов районного подчинения, городских поселков, поселков городского типа и агрогородков, сельскими исполнительными комитетами – в границах сельских населенных пунктов, за исключением агрогородков.

* С учетом подходов, определенных Главой государства по результатам проведенной инвентаризации.

Обращаем внимание областных исполнительных комитетов, что они вправе определять перечни населенных пунктов и иных территорий в границах соответствующих областей, на территории которых рассмотрение указанных вопросов районными и сельскими исполнительными комитетами будет осуществляется только при условии согласования с ними.

Решения о предоставлении земельного участка или дополнительного земельного участка, об изменении целевого назначения земельного участка либо о сохранении права на земельный участок могут быть приняты только при соблюдении в совокупности следующих условий:

1. сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение целевого назначения существующего земельного участка не повлечет существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

Справочно.

Под существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил понимаются нарушения, которые могут создать потенциальную угрозу нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц, жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и юридических лиц, нарушить установленные утвержденной градостроительной документацией регламенты использования территории, а также причинить вред окружающей среде, снизить эксплуатационную пригодность объекта;

2. имеется согласие смежных землепользователей (землепользователей занятого земельного участка (части земельного участка – при его самовольном занятии) на сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания,

сооружения) и изменение границ земельных участков.

Требуется согласие не всех смежных землепользователей, а только тех, земельные участки (части земельных участков) которых самовольно заняты.

В ситуации несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка, при принятии решения об изменении его целевого назначения согласие смежных землепользователей не требуется.

При этом, если имеет место самовольное занятие части смежного земельного участка, а землепользователем обоих земельных участков является один и тот же субъект, то в таком случае подача им заявления о принятии соответствующего решения подразумевает наличие согласия смежного землепользователя.

Если имеет место самовольное занятие земель населенных пунктов, не предоставленных иным землепользователям, то от лица смежного землепользователя согласие фактически дается местным исполнительным комитетом путем принятия соответствующего решения.

3. отсутствуют на рассмотрении в суде споры в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, а равно отсутствуют неисполненные судебные постановления (исполнительные документы), обязывающие совершить определенные действия в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка.

Обращаем внимание, что речь идет только о спорах и судебных постановлениях, касающихся объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, на котором он расположен.

Подтверждение землепользователем факта отсутствия на рассмотрении в суде спора в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, а равно отсутствие неисполненных судебных постановлений (исполнительных документов), обязывающих совершить определенные действия в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, законодательством не требуется.

Вместе с тем при наличии сомнений соответствующий запрос в суд может быть отправлен местным исполнительным комитетом.

4. подтвержден факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения).

Справочно.

Такой факт может подтверждаться сведениями, внесенными до 1 сентября 2022 г. в земельно-кадастровую или иную документацию, реестр характеристик недвижимого имущества, либо принятым до 1 сентября 2022 г. решением в отношении самовольной постройки, или о предоставлении земельного участка, или о

разрешении строительства объекта, либо протоколом об административном правонарушении или постановлением о наложении административного взыскания, иными материалами, относящимися к административному правонарушению, оформленными до 1 сентября 2022 г., за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;

По мнению Госкомимущества, факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения) может также подтверждаться сведениями земельно-информационной системы Республики Беларусь, которая используется структурным подразделением землеустройства местного исполнительного комитета при выполнении им возложенных на него законодательством функций на соответствующей территории, либо материалами и данными дистанционного зондирования Земли.

В соответствии с частью четвертой [пункта 35](#) Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, в случае, если предоставление земельного участка связано с узакониванием фактов самовольного занятия земельного участка, самовольного занятия части земельного участка, осуществленных до 1 сентября 2022 г., в заявлении должна среди прочего дополнительно указываться информация о том, что предоставление земельного участка и возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения) осуществлены до 1 сентября 2022 г.

При поступлении заявления заинтересованного лица в рамках [пункта 2](#) статьи 3 Закона наличие достаточных оснований для подтверждения такого факта оценивается местными исполнительными комитетами исходя из всех имеющихся обстоятельств и сведений, в том числе имеющихся в распоряжении местного исполнительного комитета либо представленных заинтересованным лицом.

5. заявление о принятии соответствующего решения подано заинтересованным лицом до 1 сентября 2025 г., за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;

6. возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения) связаны с самовольным занятием части земельного участка либо несоблюдением целевого назначения земельного участка, предоставленного до 1 сентября 2022 г.;

7. произведено возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии) в полном объеме;

8. в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части;

9. внесены плата за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плата за право аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка в соответствии с [пунктом 4](#) статьи 36 и [пунктом 1](#) статьи 37 Кодекса о земле.

Считаем необходимым отметить, что исчисление необходимых для внесения плат осуществляется, без применения понижающих коэффициентов, указанных в [пункте 1](#) настоящего письма.

В случае если основной земельный участок предоставлен землепользователю не в частную собственность или при предоставлении такого участка в аренду плата за право аренды земельного участка не взималась, то при принятии решения о предоставлении дополнительного земельного участка землепользователем вносится только плата за право легализации. Дополнительный земельный участок предоставляется на том же виде права, что и основной земельный участок.

В ситуации несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка, при принятии решения об изменении его целевого назначения, вид права на земельный участок не подлежит изменению (поскольку не происходит изъятия и предоставления).

При принятии решения об изменении целевого назначения земельного участка размер необходимых для внесения плат определяется исходя из планируемого целевого назначения такого земельного участка.

При принятии решения о сохранении права на земельный участок вносится только плата за право легализации.

Поскольку принятие упомянутых решений возможно только при соблюдении названной совокупности условий, то в заявлении заинтересованного лица о принятии соответствующего решения, направляемого в адрес исполнительного комитета до 1 сентября 2025 г., уже должна содержаться информация о том, что:

имеется согласие смежных землепользователей, включая землепользователей занятого земельного участка на сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение границ их земельных участков. Согласие смежных землепользователей физических лиц может подтверждаться нотариально либо при участии должностных лиц исполнительного комитета;

отсутствуют споры в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка и неисполненные судебные постановления;

предоставление земельного участка и возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения) осуществлены до 1 сентября 2022 г.;

лицо обязуется:

возместить в полном объеме потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии);

внести в местный бюджет плату за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части;

внести плату за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плату за право аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка.

При подтверждении местным исполнительным комитетом факта отсутствия существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил такой исполнительный комитет готовит и направляет в адрес организаций по землеустройству поручение на выполнение землеустроительных работ по разработке проекта отвода земельного участка и установлению его границы, которое должно содержать информацию, подтверждающую соблюдение названной совокупности условий, и к которому должны прилагаться соответствующие документы (материалы).

В соответствии с положениями [статьи 223](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - Гражданский кодекс) будут рассматриваться следующие случаи:

совершенные до 1 сентября 2022 г., при обращении лица за узаконением по прошествии трех лет (после 1 сентября 2025 г.);

совершенные после 1 сентября 2022 г.;

связанные с самовольным занятием части земельного участка, несоблюдением целевого назначения земельного участка, предоставлением земельного участка с нарушением установленного порядка, если такое предоставление осуществлено после 1 сентября 2022 г.

Кроме того, с учетом норм [статьи 223](#) Гражданского кодекса подлежат рассмотрению случаи, в отношении которых исполнительными комитетами не могут быть приняты решения о предоставлении земельного участка или дополнительного земельного участка, об изменении целевого назначения земельного участка либо о сохранении права на земельный участок.

Обращаем внимание, что разработчиком [статьи 223](#) Гражданского кодекса является Министерство архитектуры и строительства и при возникновении вопросов по применению указанной статьи необходимо обращаться в названное министерство.

3. В отношении применения [пункта 3](#) статьи 3 Закона.

Согласно данной норме после 1 сентября 2022 г. земельные участки садоводческим товариществам, гражданам в садоводческих товариществах для коллективного садоводства местными исполнительными комитетами могут предоставляться по фактическому пользованию без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества при соблюдении в совокупности следующих условий:

садоводческое товарищество создано до 1 сентября 2022 г.;

заинтересованным лицом подано соответствующее заявление до 1 сентября

2025 г.;

фактическое местоположение границы предоставляемого земельного участка соответствует внешней границе садоводческого товарищества, зарегистрированной в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости) или содержащейся в земельно-информационной системе Республики Беларусь (далее – ЗИС Республики Беларусь), а в случае их несоответствия внесены изменения в документы этого регистра или внесены исправления в эту систему в отношении внешней границы товарищества, установленной по фактическому пользованию.

Изменение границ земельных участков для коллективного садоводства и (или) застройки территории садоводческого товарищества не допускается без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества в случае, если такое садоводческое товарищество создано после 1 сентября 2022 г.

При этом предоставление земельного участка по фактическому пользованию подразумевает, что при определении границы земельного участка исходя из фактического пользования в его границу должны быть включены садовый домик, хозяйственные строения и сооружения, необходимые для ведения коллективного садоводства.

Справочно.

Под фактическим местоположением границы понимается ее прохождение на местности.

Указанная норма при соблюдении совокупности обозначенных условий также позволяет изменять границы земельных участков в садоводческих товариществах без внесения в установленном законодательством порядке изменений в проект организации и застройки территории садоводческого товарищества, в том числе осуществлять раздел или слияние земельных участков.

По результатам выполненных организацией по землеустройству работ, необходимых для получения правоудостоверяющего документа на земельный участок по фактическому пользованию без корректировки проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества, оформляются материалы по разработке проекта отвода и установлению границы земельного участка по фактическому пользованию гражданину для коллективного садоводства в садоводческом товариществе (далее – Материалы).

В случае если указанные работы выполняются в отношении земельного участка с нефиксированной границей и площадь такого земельного участка в фактических границах больше его площади, указанной в правоудостоверяющем документе на него, в Материалах указываются фактическая площадь земельного участка и его площадь согласно правоудостоверяющему документу без указания землепользователей, за счет чьих земель произошло увеличение площади.

По результатам рассмотрения таких Материалов местным исполнительным комитетом принимается решение о подтверждении площади земельного участка, находящегося у гражданина. При этом, если земельный участок был предоставлен в частную собственность и его фактическая площадь превышает площадь этого земельного участка, за которую была внесена плата при предоставлении земельного участка в частную собственность, то в решении об уточнении площади земельного участка должна указываться информация о размере платы за земельный участок по фактическому пользованию, находящийся в частной собственности гражданина, и условиях внесения платы за площадь земельного участка, превышающую ранее оплаченную.

Перечень заинтересованных лиц, которыми должен быть согласован земельно-кадастровый план с нанесенной границей земельного участка при разработке проекта отвода земельного участка, определен частью третьей [пункта 37](#) Положения.

Дополнительно обращаем внимание, что 30 мая 2023 г. Президентом Республики Беларусь подписан [Указ № 155](#) «О садоводческих товариществах» (вступает в силу 2 декабря 2023 г.). [Пунктом 41](#) Положения о садоводческом товариществе, утверждаемого этим Указом, определено, что правление садоводческого товарищества в числе прочего согласовывает изъятие и предоставление земельных участков, изменение границ земельных участков, расположенных в границах товарищества.

Важно отметить, что при предоставлении по фактическому пользованию земельных участков в садоводческих товариществах без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества необходимо особое внимание обращать на земли садоводческих товариществ, к которым относятся внутриквартальные улицы и проезды. При согласовании проектов отвода земельных участков местным исполнительным комитетам необходимо учитывать требования, предъявляемые к ширине таких улиц и проездов.

Кроме того, местным исполнительным комитетам необходимо учитывать, что норма, согласно которой размер земельного участка, предоставляемого для коллективного садоводства, дачного строительства гражданам, не должен превышать 0,15 га независимо от количества находящихся у него иных земельных участков для таких целей в этом садоводческом товариществе и их площади, вступает в силу с 1 января 2023 г.

В случае наличия в садоводческом товариществе свободных (незанятых) земельных участков местный исполнительный комитет с 1 января 2023 г. по заявлению лица, заинтересованного в предоставлении таких земельных участков, может предоставить такому лицу несколько земельных участков при условии, что площадь каждого из них не будет превышать 0,15 га.

При несоответствии фактического местоположения границы предоставляемого земельного участка внешней границе садоводческого товарищества внесение в установленном законодательством порядке изменений в регистр недвижимости и ЗИС Республики Беларусь осуществляется после принятия решения о предоставлении

дополнительного земельного участка садоводческому товариществу с учетом требований [пункта 2](#) статьи 3 Закона.

[Письмо](#) Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 17 января 2024 г. № 6-1-8/441/вн признать утратившими силу.

Председатель

Д.Ф.Матусевич

Официальный сайт Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь: https://gki.gov.by/ru/explanatory_letters/, 05.08.2024