

**ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЕМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минск
тел./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

17.01.2023 № 6-1-6/313/ВН

**Областные и Минский городской
исполнительные комитеты**

**Республиканская и территориальные
организации по государственной
регистрации недвижимого имущества, прав
на него и сделок с ним**

**Организации по землеустройству,
подчиненные Государственному комитету
по имуществу**

**Администрации свободных экономических
зон**

**О некоторых вопросах регулирования
земельно-имущественных отношений**

В связи с поступающими в Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) вопросами в области земельных отношений и государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, связанными с вступлением в силу с 1 января 2023 г. Кодекса Республики Беларусь о земле в редакции Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-3 ”Об изменении кодексов“ (далее – Кодекс о земле), Госкомимущество как орган, уполномоченный на проведение единой государственной политики в указанных областях, руководствуясь частью первой пункта 2 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 ”О нормативных правовых актах“, направляет разъяснения относительно применения некоторых норм законодательства об охране и использовании земель, о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В то же время обращаем внимание, что при применении указанных в настоящем письме подходов следует учитывать все обстоятельства и факты, имеющиеся в каждой конкретной ситуации. Настоящие разъяснения не заменяют собой нормативные правовые акты, на нормы которых, с учетом вносимых в них изменений, необходимо опираться при принятии определенных управленческих и иных решений.

1. ОБЩИЕ ВОПРОСЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Позволяют ли нормы Кодекса о земле осуществлять строительство двух жилых домов на земельном участке, предоставленном для строительства и обслуживания многоквартирного или блокированного жилого дома?

На земельном участке с целевым назначением "для строительства и обслуживания многоквартирного или блокированного жилого дома" (далее – жилой дом) может быть возведен только один жилой дом либо в установленном порядке осуществлено строительство нового жилого дома с условием сноса (перевода в нежилой фонд) уже имеющегося на земельном участке жилого дома после завершения строительства нового жилого дома. В ином случае возведение второго жилого дома на земельном участке, предоставленном для строительства и обслуживания жилого дома, является нецелевым использованием земельного участка.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Кодекса о земле с 1 января 2023 г. возможен раздел земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания жилых домов, на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении раздела земельного участка при соблюдении условий, определенных названной статьей.

Таким образом, после осуществления в установленном порядке раздела земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома и образования двух самостоятельных земельных участков с таким же целевым назначением на каждом из них возможно строительство жилого дома.

1.2. Как гражданину получить дополнительный земельный участок к уже имеющемуся, полученному ранее без проведения аукциона?

В соответствии с подпунктом 1.17 пункта 1 статьи 42 Кодекса о земле без проведения аукциона гражданину может быть предоставлен дополнительный земельный участок при необходимости увеличения площади земельного участка, за исключением предоставленного по результатам аукциона, если испрашиваемый дополнительно земельный участок имеет общую границу с ранее предоставленным гражданину земельным участком и ранее предоставленный земельный участок используется гражданином по целевому назначению.

Справочно.

Дополнительный земельный участок – это смежный земельный участок либо его часть, которые испрашиваются дополнительно к используемому земельному участку на том же виде права и не могут с учетом градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-

эпидемиологических требований использоваться в качестве самостоятельного земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) (подпункт 1.11 пункта 1 статьи 1 Кодекса о земле).

Предоставление дополнительных земельных участков осуществляется с учетом требований статьи 45 Кодекса о земле.

Так, согласно пункту 3 статьи 45 Кодекса о земле при предоставлении дополнительных земельных участков в отношении образованных земельных участков должны соблюдаться:

предельные размеры земельных участков, установленные статьей 46 Кодекса о земле;

Справочно.

В соответствии со статьей 46 Кодекса о земле размер земельного участка не должен превышать в отношении земельных участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в г. Минске, областных центрах и городах областного подчинения, – 0,15 гектара, в других городах и поселках городского типа – 0,25 гектара, в сельских населенных пунктах – 1 гектара. В хуторах для указанной цели размер земельного участка устанавливается в зависимости от местных условий и особенностей, а также от волеизъявления лица, которому предоставляется земельный участок.

При этом областные исполнительные комитеты вправе определить перечни сельских населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых невозможно предоставление земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме размером свыше 0,25 гектара и до 1 гектара.

градостроительные регламенты, природоохранные и санитарно-эпидемиологические требования.

При необходимости увеличения в соответствии с подпунктом 1.17 пункта 1 статьи 42 Кодекса о земле площади земельного участка, который был предоставлен не по результатам аукциона в сельском населенном пункте, необходимо обращаться в сельский исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка.

1.3. Каков порядок получения дополнительного земельного участка в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы земельного участка, предоставленного гражданину по результатам аукциона?

Предоставление дополнительного земельного участка в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы земельного участка, предоставленного по результатам аукциона на право аренды земельного участка, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) или аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, допускается на основании решения государственного органа, осуществляющего

государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, о разрешении предоставления дополнительного земельного участка при соблюдении условий, предусмотренных пунктами 2 и 4 статьи 10 Кодекса о земле (пункт 5 статьи 12 Кодекса о земле).

За предоставлением дополнительного земельного участка в связи с необходимостью увеличения размера и изменения границы земельного участка, предоставленного по результатам аукциона, необходимо обращаться в соответствующий районный (городской) исполнительный комитет.

1.4. Изменяются ли в соответствии с Кодексом о земле условия предоставления земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства?

С 1 января 2023 г. у граждан имеется возможность обратиться за получением земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью до 4 га в сельском населенном пункте, поселке городского типа независимо от площади и целевого назначения находящихся у них иных земельных участков, а также вне зависимости от наличия регистрации в таком населенном пункте (подпункт 1.3 пункта 1 статьи 46 Кодекса о земле).

При этом в соответствии с подпунктом 1.8 пункта 1 статьи 42 Кодекса о земле с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять территории, на которых земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам по результатам аукционов.

1.5. Каков порядок приобретения гражданами в соответствии с Кодексом о земле права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени?

В соответствии с подпунктом 1.13 пункта 1 статьи 42 Кодекса о земле без проведения аукциона земельные участки предоставляются гражданам при оформлении правоудостоверяющих документов на земельные участки, владение которыми осуществляется в течение длительного времени.

Согласно статье 56 Кодекса о земле 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 15 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 46 Кодекса о земле.

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

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим земельным участком владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

По мнению Госкомимущества, добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком также может подтверждаться сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию (копиями земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка; материалами аэрофотосъемки; выписками из похозяйственной книги сельского исполнительного комитета; договорами о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование).

Наличие достаточных оснований для приобретения права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени, оценивается местными исполнительными комитетами индивидуально, исходя из всех имеющихся, в том числе в распоряжении местного исполнительного комитета, обстоятельств и сведений, а также с учетом предельно допустимых размеров земельных участков, установленных статьей 46 Кодекса о земле.

При этом необходимо отметить, что согласно статье 56 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" (далее – Закон о государственной регистрации) документом, являющимся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности, является решение местного исполнительного и распорядительного органа, подтверждающее приобретательную давность, либо судебное постановление об установлении факта приобретательной давности.

1.6. Может ли в соответствии со статьей 70 Кодекса о земле перейти право постоянного пользования на земельный участок при переходе прав на расположенное на нем капитальное строение

(здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строения или доли в праве на эти объекты от одного негосударственного юридического лица к другому негосударственному юридическому лицу?

Исходя из подпункта 1.2 пункта 1 статьи 17 Кодекса о земле право постоянного пользования в рассматриваемом случае может перейти только к государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству.

При переходе права на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строения или доли в праве на эти объекты, расположенные на земельном участке, предоставленном на праве постоянного пользования, к другому юридическому лицу (не являющемуся государственной организацией или хозяйственным обществом, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству) вид права на земельный участок должен быть изменен.

1.7. Изменяется ли с 1 января 2023 г. компетенция государственных органов, разрешающих земельные споры?

С 1 января 2023 г. в соответствии со статьей 108 Кодекса о земле земельные споры подлежат разрешению:

Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами – связанные с границами земельных участков независимо от вида права на эти земельные участки, в отношении которых либо в отношении одного из которых фиксированная граница не устанавливалась;

судами – связанные с правом частной собственности на земельные участки, наследованием земельных участков, возмещением убытков, а также между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности;

Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и (или) судами – иные земельные споры.

Сельские, поселковые исполнительные комитеты будут не вправе рассматривать земельные споры.

Завершение процедуры разрешения земельного спора, начатой до 1 января 2023 г., осуществляется без учета изменений, предусмотренных

настоящим Законом, либо по соглашению сторон с учетом таких изменений (статья 4 Закона).

1.8. В каком случае администрации свободных экономических зон вправе принимать решения о разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка, в отношении резидентов свободных экономических зон и резидентов специальных туристско-рекреационных парков?

В соответствии с абзацем четвертым статьи 33 Кодекса о земле администрации, являющиеся органом управления в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, в отношении резидентов свободных экономических зон и резидентов специальных туристско-рекреационных парков в области использования и охраны земель принимают решения о разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка, которые находятся на территории свободных экономических зон, если такие земельные участки в соответствии с законодательством не могут быть предоставлены в частную собственность.

Перечень земельных участков, которые не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций определен статьей 15 Кодекса о земле.

1.9. Необходимо ли образование земельного участка для обслуживания капитального строения (здания, сооружения) до передачи в ипотеку одного из нескольких капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих одному правообладателю? Распространяются ли нормы пунктов 10 и 11 статьи 64 Кодекса о земле на земельные участки независимо от вида права на них?

Согласно пункту 1 статьи 47 Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З "Об ипотеке" передача в ипотеку капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или изолированного помещения допускается только с одновременной передачей в ипотеку по тому же договору находящегося в частной собственности у залогодателя земельного участка, на котором расположены эти строения, с учетом требований, установленных пунктом 2 статьи 8, пунктами 1 и 3 статьи 43, статьей 44, пунктами 1, 3 и 4 статьи 45 этого Закона, а также законодательством об охране и использовании земель, либо с одновременным залогом права аренды соответствующего земельного участка, находящегося в аренде у залогодателя, если за право аренды земельного участка взималась плата.

Передача в ипотеку капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или изолированного помещения, расположенных на земельном участке, находящемся в постоянном, временном пользовании, пожизненном наследуемом владении или в аренде у залогодателя, если за право аренды земельного участка не взималась плата, осуществляется без залога этого земельного участка (права на этот земельный участок).

В соответствии с пунктами 10 и 11 статьи 64 Кодекса о земле в случае, когда на земельном участке расположено несколько капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих одному правообладателю, до передачи в ипотеку одного из этих капитальных строений (зданий, сооружений) должен быть образован земельный участок, предоставленный для обслуживания передаваемого капитального строения (здания, сооружения).

В случае, когда несколько капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих одному правообладателю, расположены на неделимом земельном участке либо участке, раздел которого правообладатель не намерен производить, передаче в залог подлежат одновременно все капитальные строения и земельный участок, на котором они расположены, либо право аренды земельного участка, если за право аренды земельного участка взималась плата.

Указанные нормы применимы только в случаях передачи в ипотеку капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на земельных участках, находящихся в частной собственности или аренде, если за право аренды земельного участка взималась плата.

1.10. Каковы особенности осуществления государственного кадастрового учета земель в связи с внесением Законом в Кодекс о земле норм об исключении из категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда и земель запаса земель, занятых поверхностными водными объектами?

В соответствии со статьей 6 Кодекса о земле из категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда и земель запаса исключены земли, занятые поверхностными водными объектами. Данные нормы в названную статью Кодекса о земле были включены в целях реализации подпункта 1.1 пункта 1 плана мероприятий по совершенствованию государственного кадастрового учета земель в Республике Беларусь, утвержденного

Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Сиваком А.А. 14 февраля 2022 г. № 06/307-51/114 (далее – план мероприятий).

В развитие норм, закрепленных в Кодексе о земле, Государственным комитетом по имуществу было принято постановление от 11 ноября 2022 г. № 33 "Об утверждении форм ведомственной отчетности на 2023 год", которым утверждены форма ведомственной отчетности 22-зем "Отчет о наличии и распределении земель" на 2023 год (далее – форма 22-зем), а также Указания по ее заполнению, содержащие подробную информацию по заполнению строк 34–41 формы 22-зем, включающих данные о площадях всех категорий земель.

Таким образом, по состоянию на 1 января 2024 г. общая площадь Республики Беларусь по категориям земель будет соответствовать ее общей площади по категориям землепользователей.

В этой связи, в целях исполнения пункта 4 плана мероприятий местные исполнительные комитеты в течение 2023 года должны обеспечить приведение данных государственного кадастрового учета земель в соответствие с нормами Кодекса о земле посредством принятия соответствующих решений об уточнении категорий земель в отношении каждого конкретного землепользователя.

2. ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ВНЕСЕНИЕМ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ЗА ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Необходимо ли доплачивать разницу между рыночной стоимостью земельного участка и фактически уплаченной за него стоимостью при изменении целевого назначения земельного участка, предоставленного гражданину для ведения личного подсобного хозяйства, если земельный участок ранее был приобретен в частную собственность в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона с применением понижающего коэффициента 0,5?

Пунктом 1 статьи 3 Закона предусмотрено, что земельные участки, находящиеся у землепользователей на дату вступления в силу настоящей статьи, в случае подачи землепользователями в течение 5 лет со дня вступления в силу настоящей статьи заявления в местный исполнительный комитет об их приобретении в частную собственность или о предоставлении в аренду с внесением платы за право аренды на 99 лет приобретаются (предоставляются) по стоимости, определяемой в соответствии с частью второй статьи 31 и частью первой статьи 31¹ Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (далее – Кодекс о земле 2008 года) – до 1 января 2023 г. и в соответствии с пунктом 4 статьи 36 и пунктом 1 статьи 37 Кодекса о земле – с 1 января 2023 г., с применением коэффициента:

0,8 – на территории г. Минска, областных центров;

0,5 – на иных территориях.

В случае, если требуется изменить целевое назначение земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, строительства (строительства и обслуживания) капитального строения (здания, сооружения), до завершения их строительства, то согласно пункту 4 статьи 11 Кодекса о земле одним из условий для принятия решения о разрешении изменения целевого назначения земельного участка является внесение платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка с учетом нового целевого назначения в соответствии со статьями 36 и 37 Кодекса о земле.

Так, пунктом 2 статьи 36 Кодекса о земле установлено, что взимание платы за земельный участок в соответствии с пунктом 4 статьи 11 осуществляется при условии:

2.1. внесения платы по рыночной стоимости таких земельных участков, но не ниже кадастровой стоимости без предоставления рассрочки – если земельный участок принадлежит не на праве частной собственности (в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

Справочно.

На 1 января 2023 г. областными, Минским городским исполнительными комитетами определены населенные пункты, иные территории, на которых будет требоваться внесение платы по рыночной стоимости земельных участков в случаях, установленных пунктом 2 статьи 10, пунктом 4 статьи 11, пунктом 4 статьи 61 и пунктом 2 статьи 66 Кодекса о земле.

2.2. доплаты разницы между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка – если земельный участок ранее был выкуплен в частную собственность по кадастровой стоимости (в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

2.3. внесения платы по кадастровой стоимости земельных участков без предоставления рассрочки (на территориях, за исключением территорий, указанных в подпунктах 2.1 и 2.2 настоящего пункта). Если земельный участок приобретен в частную собственность по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то внесение платы по кадастровой стоимости земельного участка не требуется, за исключением случаев, определенных подпунктом 4.2 пункта 4 статьи 10, подпунктом 6.2 пункта 6 статьи 11 и подпунктом 2.4 пункта 2 статьи 66 Кодекса о земле;

2.4. досрочного внесения в полном объеме платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, – если земельный

участок предоставлен в частную собственность с рассрочкой внесения платы.

Согласно пункту 3 статьи 36 Кодекса о земле размер платы за земельный участок, приобретаемый по рыночной стоимости в соответствии с пунктом 2 этой статьи, определяется в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, государственными организациями, осуществляющими оценочную деятельность и входящими в систему Госкомимущества.

Исходя из анализа вышеизложенных норм, если земельный участок будет приобретен в частную собственность в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона и после 1 января 2023 г. в рамках пункта 4 статьи 11 Кодекса о земле требуется изменить целевое назначение земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, строительства (строительства и обслуживания) капитального строения (здания, сооружения), до завершения их строительства, необходимо осуществить доплату до кадастровой стоимости земельного участка с учетом нового целевого назначения, а также возместить разницу между рыночной стоимостью земельного участка, определенной с учетом предполагаемого изменения его целевого назначения, и полученной кадастровой стоимостью с учетом нового целевого назначения – при расположении такого земельного участка в населенных пунктах, на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами.

При этом при определении размера доплаты разницы между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка с учетом нового целевого назначения, доплаты до кадастровой стоимости земельного участка с учетом нового целевого назначения, а также платы за земельный участок по кадастровой стоимости с учетом нового целевого назначения используется кадастровая стоимость земельного участка в белорусских рублях, действующая на дату подачи землепользователем этого земельного участка заявления о разрешении изменения целевого назначения земельного участка, определенная с учетом предполагаемого изменения его целевого назначения.

Если же земельный участок ранее был приобретен в частную стоимость по кадастровой стоимости или по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то при подаче землепользователем такого земельного участка заявления о разрешении изменения целевого назначения, размер упомянутых платежей и необходимость их внесения следует определять исходя из кадастровой стоимости этого земельного участка в белорусских рублях, действующей на дату подачи землепользователем указанного заявления, определенной в соответствии с имеющимся его целевым назначением.

Аналогичный подход, за исключением необходимости определения и внесения платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка с учетом нового целевого назначения, подлежит применению и в отношении пункта 2 статьи 10, пункта 4 статьи 61 и пунктом 2 статьи 66 Кодекса о земле. При этом определение кадастровой стоимости земельного участка для расчета платы за право его аренды в упомянутых случаях осуществляется в приведенном выше порядке.

Также обращаем внимание, что в случае, если размер платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка с учетом нового целевого назначения окажется меньше, чем размер ранее внесенной платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка, определенных в соответствии с имеющимся целевым назначением, то возврат разницы этих платежей землепользователю не производится.

2.2. У гражданина имеется земельный участок для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома, полученный им, как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. На земельном участке имеется незавершенное строительством законсервированное капитальное строение (неоконченный строительством многоквартирный жилой дом). В связи с направлением на работу (службу) в другую местность гражданин планирует обратиться в районный исполнительный комитет за получением разрешения на отчуждение указанного недвижимого имущества. Распространяется ли на гражданина действие пункта 1 статьи 3 Закона, в части применения понижающего коэффициента для выкупа в частную собственность земельного участка?

Земельный участок должен быть выкуплен гражданином в частную собственность по полной кадастровой стоимости без учета льготы, предусмотренной пунктом 1 статьи 3 Закона, а при расположении земельного участка в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами – по рыночной стоимости.

В случае если земельный участок будет приобретен в частную собственность в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона и после 1 января 2023 г. и гражданин в рамках статьи 66 Кодекса о земле обратится за получением соответствующего разрешения местного исполнительного комитета на отчуждение недвижимого имущества, то необходимо будет осуществить доплату до полной кадастровой стоимости земельного участка, а также возместить разницу между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка – при расположении такого земельного участка в населенных пунктах, на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами.

При этом при определении размера доплаты до полной кадастровой стоимости земельного участка, доплаты разницы между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка, а также платы за земельный участок по кадастровой стоимости используется кадастровая стоимость земельного участка в белорусских рублях, действующая на дату подачи землепользователем этого земельного участка заявления о разрешении на отчуждение недвижимого имущества.

Если же земельный участок ранее был приобретен в частную стоимость по кадастровой стоимости или по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то при подаче землепользователем такого земельного участка заявления о разрешении на отчуждение недвижимого имущества, размер упомянутых платежей и необходимость их внесения следует определять исходя из кадастровой стоимости этого земельного участка в белорусских рублях, действующей на дату подачи землепользователем указанного заявления.

2.3. У гражданина имеется земельный участок в частной собственности для ведения коллективного садоводства площадью 0,05 га. При этом площадь данного земельного участка в его фактических границах составляет 0,07 га. Гражданин в рамках пункта 3 статьи 1 Закона желает оформить земельный участок для ведения коллективного садоводства по фактическому пользованию. Поскольку основной земельный участок у гражданина находится в частной собственности, то при изменении границы этого земельного участка и приобретении земельного участка 0,02 га в частную собственность может ли в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Республики применяться понижающий коэффициент?

В описанной ситуации понижающий коэффициент не применяется. Приобретение земельного участка площадью 0,02 га должно осуществляться по полной кадастровой стоимости.

2.4. Вправе ли член многодетной семьи, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и подавший заявление о предоставлении земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в частную собственность до вступления в силу Кодекса о земле, завершить процедуру изъятия и предоставления в соответствии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667) без внесения платы, либо в случае принятия местным исполнительным комитетом решения о предоставлении соответствующего земельного участка в частную собственность после 1 января 2023 г. такое предоставление следует осуществлять с внесением платы за земельный участок в соответствии с требованиями статьи 47 Кодекса о земле?

Если по результатам рассмотрения заявления члена многодетной семьи, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и подавшего заявление о предоставлении земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в частную собственность, и при наличии оформленных материалов по предоставлению земельного участка решение о предоставлении ему соответствующего земельного участка в частную собственность будет принято местным исполнительным комитетом до 1 января 2023 г., то внесение им платы за выкуп земельного участка в соответствии с Указом № 667 не требуется.

При принятии в описанной ситуации решения о предоставлении соответствующего земельного участка в частную собственность после 1 января 2023 г. необходимо руководствоваться пунктом 1 статьи 47 Кодекса о земле, в соответствии с которым предоставление земельного участка возможно на праве пожизненного наследуемого владения или аренды без внесения платы за право аренды земельного участка либо в частную собственность с внесением соответствующей платы.

В случае отсутствия желания по приобретению земельного участка в частную собственность с внесением соответствующей платы испрашиваемый участок может быть предоставлен на основании волеизъявления заинтересованного лица на праве пожизненного наследуемого владения или аренды без оформления новых землеустроительных материалов, необходимых для изъятия и предоставления земельного участка.

2.5. Гражданин имеет на праве пожизненного наследуемого владения земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома, на котором им возведен и зарегистрирован жилой дом. Впоследствии гражданин воспользовался предусмотренной пунктом 1 статьи 3 Закона льготой по приобретению земельного участка в частную собственность с коэффициентом 0,5. Если гражданин решит продать данный земельный участок с расположенным на нем жилым домом, необходимо ли гражданину производить какие-либо доплаты до полной кадастровой стоимости земельного участка либо доплачивать разницу до рыночной стоимости земельного участка?

Гражданин вправе осуществить в рассматриваемом случае продажу принадлежащего ему недвижимого имущества без необходимости внесения каких-либо доплат, поскольку в рассматриваемом случае речь не идет о совершении сделки (действия) с земельным участком в рамках пункта 2 статьи 10, пункта 4 статьи 11, пункта 4 статьи 61 и пункта 2 статьи 66 Кодекса о земле.

3. ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

3.1. Является ли основанием для отказа в удостоверении документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, и отказа в государственной регистрации сделки по отчуждению земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), наличие в организации по государственной регистрации недвижимого имущества прав на него и сделок с ним сведений о расположенном на земельном участке, принятом в эксплуатацию, но не зарегистрированном в установленном порядке капитальном строении?

Согласно пункту 7 статьи 65 Кодекса о земле отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), допускается при соблюдении условий, установленных пунктом 4 статьи 61 Кодекса о земле.

В соответствии с пунктом 4 статьи 61 Кодекса о земле сделки с земельными участками, указанными в пункте 7 статьи 65 Кодекса о земле, могут быть совершены после принятия государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, решения о разрешении совершения сделки с земельными участками.

При принятии местным исполнительным и распорядительным органом решения о разрешении совершения сделки с земельными участками основания для отказа в удостоверении и регистрации договора отсутствуют.

3.2. Прекращается ли ограничение (обременение) прав на земельный участок (запрет на изменение целевого назначения земельного участка до завершения на нем строительства капитального строения) при принятии местным исполнительным и распорядительным органом решения об изменении целевого назначения земельного участка в соответствии с пунктом 4 статьи 11 Кодекса о земле при соблюдении всех установленных условий?

В случае обращения заинтересованного лица за государственной регистрацией изменения назначения земельного участка одновременно следует осуществить государственную регистрацию прекращения запрета на изменение целевого назначения земельного участка до завершения на нем строительства капитального строения в установленном порядке. При этом плата за государственную регистрацию прекращения такого запрета не взимается.

3.3. Согласно данным единого государственного регистра недвижимого имущества прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости) установлены ограничения в отношении земельных участков, полученных гражданами как состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов до 1 января 2023 г. Какие регистрационные действия необходимо осуществлять при обращении в организацию по государственной регистрации после 1 января 2023 г., когда на дату обращения истек 5-летний срок со дня государственной регистрации объектов недвижимого имущества?

В рассматриваемой ситуации следует осуществить государственную регистрацию прекращения ограничения по заявлению заинтересованного лица. Плата за государственную регистрацию прекращения такого ограничения не взимается.

3.4. Статьей 66 Кодекса о земле установлено, что срок ограничения по отчуждению земельных участков и расположенных на них капитальных строений, приобретенных (полученных) нуждающимися в улучшении жилищных условий, составляет 5 лет вместо ранее предусмотренных 8 лет. Требуется ли вносить исправления в документы регистра недвижимости в связи с изменением законодательства, на основании каких документов, в каких случаях?

Исправления в регистрационную книгу вносятся на основании изменений норм законодательного акта (Кодекса о земле) в случае обращения правообладателя в территориальную организацию по государственной регистрации до истечения 5-летнего срока.

В случае обращения правообладателя за совершением регистрационных действий после истечения 5-летнего срока следует осуществлять государственную регистрацию прекращения ранее зарегистрированного запрещения.

При этом плата за внесение исправлений и государственную регистрацию прекращения запрета не взимается.

3.5. Необходимо ли регистратору проверять соответствие размера доли в праве на неделимый земельный участок, ранее принадлежащий

одному собственнику расположенных на нем капитальных строений, при переходе права на одно из строений с учетом требований пункта 10 статьи 84 Кодекса о земле, а также в иных случаях при осуществлении государственной регистрации долей в праве на такой участок.

Регистратор не наделен полномочиями по определению размера долей в праве на недвижимое имущество. Размер долей в праве на земельный участок может определяться по соглашению сторон или местным исполнительным комитетом с учетом пункта 9 статьи 84 и пункта 17 статьи 85 Кодекса о земле.

3.6. Сохраняют ли силу установленные в соответствии с частью восьмой статьи 51, частью четвертой статьи 47 Кодекса о земле 2008 года запрещения отчуждения (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 в случае обращения заинтересованного лица (далее – запрещение)? Какие регистрационные действия следует осуществлять в отношении таких участков?

Нет, не сохраняют. В такой ситуации следует осуществлять государственную регистрацию прекращения ранее зарегистрированного в установленном до 1 января 2023 г. порядке запрещения. Плата за такую государственную регистрацию не взимается.

Первый заместитель
Председателя комитета

П.Н.Бровкин