

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Н. А. Казакевич

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО (ОБЩАЯ ЧАСТЬ)

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
в сфере высшего образования Республики Беларусь
по образованию в области сельского хозяйства
в качестве учебно-методического пособия
для студентов учреждений образования,
обеспечивающих получение высшего образования I ступени
по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство
и 1-56 01 02 Земельный кадастр*

Горки
Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия
2026

УДК 349.41(075.8)

ББК 67.407я73

К14

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета 24.10.2023 (протокол № 2)
и Научно-методическим советом
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии
25.10.2023 (протокол № 2)*

Автор:

старший преподаватель *Н. А. Казакевич*

Рецензенты:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Н. В. Радченко*;

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Е. В. Горбачёва*

Казакевич, Н. А.

К14 Земельное право (общая часть) : учебно-методическое пособие / Н. А. Казакевич. – Горки : Белорус. гос. с.-х. акад., 2026. – 179 с.

ISBN 978-985-882-774-8.

Приведены теоретический материал курса, задачи, контрольные вопросы, темы рефератов, библиографический список.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение высшего образования I ступени по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство и 1-56 01 02 Земельный кадастр.

УДК 349.41(075.8)

ББК 67.407я73

ISBN 978-985-882-774-8

© Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Данное учебно-методическое пособие разработано в соответствии с образовательными стандартами высшего образования I ступени по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство (ОСВО 1-56 01 01-2018), 1-56 01 02 Земельный кадастр (ОСВО 1-56 01 02-2018); учебными планами по специальностям: С-01-28-18у от 28.09.2018; БД-56-01-9-20у от 30.01.2020; С-01-30-18у от 28.09.2018; 3-01-9-18у от 01.11.2018; БД-56-01-8-20у от 30.01.2020; БЗ-56-01-8-20у от 27.02.2020.

Пособие ориентировано на активизацию самостоятельной работы студентов по изучению учебной дисциплины «Земельное право (общая часть)» под контролем преподавателя. В соответствии с учебной программой сформулированы темы занятий и основные вопросы, составляющие их содержание. В каждой теме дано краткое изложение лекционного материала в форме опорного конспекта.

Для приобретения навыков правового анализа конкретных ситуаций составлены задачи, способствующие формированию у студентов практики работы с нормативными правовыми актами. Контрольные вопросы для проверки знаний более подробно раскрывают теоретическое содержание материала данной темы.

Настоящее издание позволяет осуществлять более глубокое изучение дисциплины, учитывая особую актуальность земельных отношений в развитии экономики страны.

При изучении курса «Земельное право (общая часть)» студенты должны усвоить знания в области изъятия и предоставления земельных участков, проведения аукционов по продаже земельных участков и прав на них, порядка возмещения убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства, осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, разрешения земельных споров, юридической ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель, уметь использовать теоретические знания при решении конкретных задач.

Изучение учебной дисциплины имеет целью вооружить специалистов необходимыми правовыми знаниями, правильное применение которых позволит им обеспечить квалифицированное решение конкретных жизненных задач в данной сфере.

Общее количество часов, отводимых на изучение учебной дисциплины «Земельное право (общая часть)» по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство и 1-56 01 02 Земельный кадастр для очной формы обучения составляет 98 часов, в том числе 60 аудиторных. Для самостоятельной работы отведено 38 часов. По видам занятий предусмотрено следующее распределение аудиторного времени: лекции – 30 часов, семинарские занятия – 30 часов.

В период обучения студентами по специальности 1-56 01 02 Земельный кадастр выполняется курсовой проект, на который отводится 92 часа.

Рекомендуемая форма текущей аттестации – экзамен.

Учебная дисциплина изучается студентами на 4-м курсе в 7-м семестре.

Для заочной формы получения высшего образования по специальности 1-56 01 01 Землеустройство общее количество часов, отводимых на изучение учебной дисциплины, составляет 98, в том числе 14 аудиторных. Для самостоятельной работы отведено 84 часа. По видам занятий предусмотрено следующее распределение аудиторного времени: лекции – 8 часов, семинарские занятия – 6 часов. Рекомендуемая форма текущей аттестации – экзамен.

Учебно-методические карты учебной дисциплины для студентов дневной и заочной форм обучения приведены ниже.

**Учебно-методическая карта учебной дисциплины
«Земельное право (общая часть)» для студентов, обучающихся
по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство и 1-56 01 02 Земельный кадастр,
дневной формы обучения**

№ темы	Название темы	Количество часов				Форма контроля знаний	Иное
		Аудиторные	В том числе		Самостоятельная работа		
			лекции	семинары			
1	Общая характеристика изъятия и предоставления земель	4	2	2	2	Устный опрос, решение задач и тестов	
2	Порядок предварительного согласования места размещения земельного участка	8	4	4	4	Устный опрос, решение задач и тестов	
3	Порядок оформления материалов о предоставлении земельных участков в пользование	4	2	2	6	Устный опрос, решение задач и тестов	
4	Аукционы по продаже земельных участков и прав на них	8	4	4	6	Устный опрос, решение задач и тестов	
5	Возмещение убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков	8	4	4	6	Устный опрос, решение задач и тестов	
6	Государственный контроль за использованием и охраной земель	4	2	2	2	Устный опрос, решение задач и тестов	
7	Правовая охрана земель	4	2	2	2	Устный опрос, решение задач и тестов	
8	Разрешение земельных споров	4	2	2	4	Устный опрос, решение задач и тестов	
9	Юридическая ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель	4	2	2	2	Устный опрос, решение задач и тестов	
10	Административная ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель	8	4	4	2	Устный опрос, решение задач и тестов	
11	Гражданская, уголовная ответственность и земельно-правовые меры воздействия на нарушителей законодательства об охране и использовании земель	4	2	2	2	Устный опрос, решение задач и тестов	
Итого...		60	30	30	38	Экзамен	

**Учебно-методическая карта учебной дисциплины
«Земельное право (общая часть)» для студентов, обучающихся
по специальности 1-56 01 01 Землеустройство, заочной формы обучения**

№ темы	Название темы	Количество часов				Форма контроля знаний	Иное
		Аудиторные	В том числе		Самостоятельная работа		
			лекции	семинары			
1	Общая характеристика изъятия и предоставления земель	0,5	0,5		6	Устный опрос, решение задач и тестов	
2	Порядок предварительного согласования места размещения земельного участка	1,5	1	0,5	6	Устный опрос, решение задач и тестов	
3	Порядок оформления материалов о предоставлении земельных участков в пользование	2,5	2	0,5	9	Устный опрос, решение задач и тестов	
4	Аукционы по продаже земельных участков и прав на них	2	2		9	Устный опрос, решение задач и тестов	
5	Возмещение убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков	2,5	1,5	1	9	Устный опрос, решение задач и тестов	
6	Государственный контроль за использованием и охраной земель	1		1	6	Устный опрос, решение задач и тестов	
7	Правовая охрана земель	0,5	0,5		6	Устный опрос, решение задач и тестов	
8	Разрешение земельных споров	1		1	9	Устный опрос, решение задач и тестов	
9	Юридическая ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель	0,5	0,5		6	Устный опрос, решение задач и тестов	
10	Административная ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель	1		1	9	Устный опрос, решение задач и тестов	
11	Гражданская, уголовная ответственность и земельно-правовые меры воздействия на нарушителей законодательства об охране и использовании земель	1		1	9	Устный опрос, решение задач и тестов	
Итого...		14	8	6	84	Экзамен	

Тема 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Понятия и основные правила предоставления земель

Основным принципом является следующее положение: предоставление земельного участка, находящегося в использовании, возможно только после его изъятия у прежнего землепользователя.

Предоставление земельных участков может производиться в следующем порядке:

1) общий порядок (административный), предполагающий соблюдение стадии предварительного согласования места размещения земельного участка для строительства объекта;

2) аукционный порядок заключения договоров аренды земельных участков или приобретения земельных участков в частную собственность;

3) специальный порядок, например предоставление земельных участков дипломатическим представительствам и консульским учреждениям, выделение земельных участков для размещения важных оборонных и (или) военных объектов.

Изъятие и предоставление земельных участков для государственных нужд осуществляются для целей:

- обеспечения национальной безопасности;
- охраны окружающей среды и историко-культурного наследия;
- строительства и обслуживания объектов оборонной инфраструктуры;
- строительства и обслуживания объектов социальной и производственной инфраструктуры;
- строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- разработки месторождений полезных ископаемых, если такая разработка предусмотрена решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь или министерствами;
- строительства и обслуживания объектов, находящихся в исключительной собственности государства и (или) для строительства и обслуживания которых выделяются средства республиканского и (или) местных бюджетов;

- реализации инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь, зарегистрированных в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь;

- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в свободных экономических зонах, специальных туристско-рекреационных парках резидентами свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков или администрациями свободных экономических зон;

- реализации концессионных договоров, международных договоров Республики Беларусь;

- реализации генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального и специального планирования, схем землеустройства районов, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц, утвержденных в соответствии с законодательством;

- размещения мест погребения;

- размещения 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, государственными инвестиционными программами, утвержденными в установленном порядке;

- строительства и обслуживания объектов, безвозмездно передаваемых в собственность государства;

- строительства и обслуживания объектов в границах промышленного парка, а также объектов транспортной, инженерной инфраструктуры (сооружения и инженерные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации, электросвязи, автомобильные дороги и иные коммуникации), необходимых для обеспечения полного и своевременного освоения территории промышленного парка в соответствии с генеральным планом, за границами промышленного парка.

Земельные участки предоставляются:

1) гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;

2) индивидуальным предпринимателям на праве аренды;

3) юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды;

юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, – на праве аренды.

1.2. Условия изъятия земель для государственных нужд

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 осуществляются областными, Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон с соблюдением требований, установленных законодательством, и допускаются:

- для размещения объектов недвижимого имущества в случаях, когда такое размещение предусмотрено Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, генеральными планами городов, иных населенных пунктов и (или) градостроительными проектами детального планирования, – в населенных пунктах, схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц – вне населенных пунктов;

- для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, не предусмотренных предыдущим пунктом, когда отсутствует возможность размещения таких объектов на земельных участках из иных категорий и видов земель;

- 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 актами Президента Республики Беларусь.

Принятие областными, Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон решений о размещении объектов недвижимого имущества несельскохозяйственного и нелесохозяйственного 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 либо на сельскохозяйственных землях худшего качества, а также на землях, непокрытых 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 (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) и о переводе таких земель в другие категории могут приниматься областными исполнительными комитетами только при условии согласования с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления таких земельных участков, за исключением изъятия и предоставления земельных участков для:

- строительства и обслуживания подземных линейных сооружений и объектов, связанных с их строительством и обслуживанием;

- реконструкции линейных сооружений, включая железные и автомобильные дороги, и строительства объектов, связанных с их реконструкцией;

- строительства и обслуживания, обустройства нефтяных и газовых скважин, объектов, связанных с их обслуживанием, в целях поиска и добычи углеводородного сырья;

- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах свободных экономических зон;

- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, транспортной и инженерной инфраструктуры, иных объектов, а также для благоустройства прилегающей к ним территории в населенных пунктах, если генеральные планы таких населенных пунктов утверждены Президентом Республики Беларусь;

- расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности (насаждений) просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних проводов;

- расширения существующих мест погребения, размещения мест воинской славы и мемориальных комплексов;

- иных целей, определенных Президентом Республики Беларусь.

Земельные участки для строительства и обслуживания линейных сооружений из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, непредусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания, предоставляются юридическим лицам в постоянное пользование либо аренду, а индивидуальным предпринимателям – в аренду.

Порядок подготовки и направления на согласование Президенту Республики Беларусь материалов о возможности изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории устанавливается Кодексом о земле.

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.

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.

1.3. Компетенция государственных органов по изъятию и предоставлению земельных участков

Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- устанавливает порядок приобретения в собственность, предоставления в пользование или аренду земельных участков для размещения дипломатических представительств, приравненных к ним представительств международных организаций и консульских учреждений иностранных государств в Республике Беларусь;

- согласовывает возможность предоставления земельных участков при необходимости их изъятия и предоставления из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель.

Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные правила в области использования и охраны земель, чем те, которые предусмотрены Кодексом Республики Беларусь о земле, в том числе по вопросам изъятия и предоставления земельных участков, совершения с ними сделок и иных действий, внесения платы за земельные участки и за право аренды земельных участков.

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- 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 порядок деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков;

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

- устанавливает порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

- устанавливает порядок проведения конкурса по выбору землепользователя дополнительного земельного участка;

- устанавливает порядок размещения (установки) нестационарных объектов;

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

- устанавливает порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, в том числе утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

- устанавливает порядок предоставления земельных участков гражданам, которые заключили договоры купли-продажи многоквартирных, блокированных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах с определенными организациями, а также единому застройщику;

- устанавливает порядок определения размеров убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, а также перечень организаций, осуществляющих определение размеров таких убытков, и порядок их возмещения;

- устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

- устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд;

- 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 представителям, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством.

Совет Министров Республики Беларусь принимает меры по обеспечению реализации Государственным комитетом по имуществу полномочий в области использования и охраны земель в целях выполнения возложенных на него задач и осуществления им своих функций, самостоятельного решения отнесенных к его компетенции вопросов.

Государственный комитет по имуществу в области использования и охраны земель:

- устанавливает порядок проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков;

- 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 географического информационного ресурса данных дистанционного зондирования Земли, земельно-информационной системы Республики Беларусь и геопортала;

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

- осуществляет методологическое и техническое сопровождение работы местных исполнительных комитетов по формированию и актуализации перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней земельных участков для реализации инвестиционных проектов;

Государственный комитет по имуществу осуществляет возложенные на него полномочия непосредственно и (или) через организации, входящие в его систему.

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 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 Кодексом Республики Беларусь;

- изменяют целевое назначение предоставленных ими либо до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных Кодексом Республики Беларусь и иными актами законодательства;

- принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах области и находящихся в частной собственности земельных участков при отчуждении этих земель-

ных участков в случае, если решения об изъятии и предоставлении этих земельных участков были приняты областными исполнительными комитетами;

- определяют виды прав на земельные участки, предоставляемые без проведения аукциона гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества;

- принимают решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими приняты решения о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), строительства и 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;

- 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.

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

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 Кодексом Республики Беларусь о земле 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 об-

ластного, 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 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных Кодексом о земле, 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 этих 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 аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими приняты решения о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), строительства и 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 разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка;

- принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственно-

сти земельных участков, предоставленных ими либо до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь;

- разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения, за исключением случаев, когда разрешение земельных споров относится к компетенции суда;

- осуществляют иные полномочия в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле 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 Кодексом Республики Беларусь о земле.

Минский городской исполнительный комитет определяет виды прав на земельные участки, предоставляемые без проведения аукциона гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества.

Минский городской, городские (городов областного подчинения) исполнительные комитеты осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах г. Минска, городов областного подчинения. 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.

Районные исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

- представляют на утверждение в областные исполнительные комитеты схемы землеустройства районов, формируют фонды перераспределения земель районов, утверждают проекты землеустройства, иную землеустроительную документацию, предусмотренную Кодексом Рес-

публики Беларусь о земле и иными актами законодательства об охране и использовании земель;

- принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков в границах районов, за исключением земель, решения по которым принимаются областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), 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;

- изменяют целевое назначение предоставленных ими земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных Кодексом Республики Беларусь о земле, 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 этих 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 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), строительства и обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов; могут 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 разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка;

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

- осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в границах района;

- разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах района, за исключением случаев, когда разрешение земельных споров относится к компетенции суда;

- осуществляют иные полномочия в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства.

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

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 Кодексом о земле 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 обслуживания жилого дома, для строительства и 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 ст. 53 Кодекса о земле, для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения 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 Кодексом о земле, 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 этих 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 решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право 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 жилых домов, в том числе по результатам аукционов; могут принимать решения о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

- осуществляют иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

В границах сельских населенных пунктов, поселков городского типа соответствующие функции в области охраны и использования земель осуществляют структурные подразделения землеустройства соответствующих районных исполнительных комитетов.

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 об (о):

- изъятию и предоставлении земельных участков на праве аренды с их переводом при необходимости из одних категорий и видов в дру-

гие, а также об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

- продлении срока аренды земельных участков;
- 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;
- разделе, слиянии, изменении границ, изменении целевого назначения земельных участков, в том числе предоставленных местными исполнительными комитетами.

Государственное учреждение «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в границах Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в области использования и охраны земель осуществляет:

- изъятие земельных участков и предоставление их в постоянное или временное пользование, аренду, частную собственность совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка, постоянное или временное пользование государственным организациям, не являющимся резидентами индустриального парка или инвесторами индустриального парка, для строительства и эксплуатации объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры этого парка;
- изменение целевого назначения земельных участков и перевод земель из одних категорий и видов в другие;
- деление, слияние земельных участков, а также изменение границ земельных участков.

В областных, Минском городском, городских (городов областного подчинения), районных исполнительных комитетах (далее, если иное не предусмотрено Кодексом о земле, – местные исполнительные комитеты) создаются структурные подразделения землеустройства.

Структурные подразделения землеустройства районных исполнительных комитетов выполняют возложенные на них функции в границах соответствующего района.

Не допускается возложение функций структурных подразделений землеустройства местных исполнительных комитетов на другие структурные подразделения, а функций других структурных подразделений

местных исполнительных комитетов – на структурные подразделения землеустройства.

На структурные подразделения землеустройства местных исполнительных комитетов исходя из компетенции соответствующего местного исполнительного комитета в области использования и охраны земель возлагаются следующие функции:

- осуществление от имени местных исполнительных комитетов государственного контроля за использованием и охраной земель, выполнением условий отвода земельных участков, а также за проведением землеустроительных, земельно-кадастровых работ, их качеством;

- рассмотрение (подготовка) материалов по изъятию и предоставлению земельных участков, изменению их границ, продлению сроков временного пользования земельными участками или их аренды, прекращению прав на земельные участки, иных землеустроительных материалов и внесение на рассмотрение местных исполнительных комитетов проектов решений, являющихся основаниями для совершения регистрационных действий в отношении земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них;

- разработка по поручению местных исполнительных комитетов в случаях, установленных законодательством, проектов отвода земельного участка с установлением его нефиксированной границы либо без установления границы;

- рассмотрение материалов по изменению границ административно-территориальных и территориальных единиц, проведение при необходимости дополнительных согласований указанных материалов с заинтересованными лицами и внесение их с проектом решения на рассмотрение местного исполнительного комитета с последующим направлением для рассмотрения соответствующим местным Советом депутатов;

- предоставление налоговым органам сведений о земельных участках граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в соответствии с законодательными актами;

- выявление неиспользуемых земель, внесение на рассмотрение местных исполнительных комитетов предложений об их перераспределении;

- внесение на рассмотрение местных исполнительных комитетов предложений о выполнении проектно-изыскательских, научно-исследовательских и проектно-экспериментальных работ, связанных с землеустройством, проведением земельно-кадастровых и геодезиче-

ских работ, мониторинга земель, использованием и охраной земель на территориях административно-территориальных единиц;

- согласование в пределах своей компетенции проектов проведения мелиоративных, культуртехнических, инженерно-геодезических работ, иных проектов, связанных с использованием и охраной земель, а также внесение на рассмотрение местных исполнительных комитетов проектов решений по утверждению схем и проектов землеустройства;

- приостановление проведения мелиоративных, культуртехнических, инженерно-геодезических и других работ по освоению и улучшению земель, осуществляемых без соответствующих проектов или с отступлением от них, а также участие в приемке работ по рекультивации нарушенных земель, мелиоративных, культуртехнических и других работ по освоению и улучшению земель;

- подготовка структурными подразделениями землеустройства городских (городов областного подчинения), районных исполнительных комитетов и направление в структурные подразделения землеустройства областных исполнительных комитетов отчетов о наличии и распределении земель, о государственном контроле за использованием и охраной земель на соответствующей территории;

- подготовка структурными подразделениями землеустройства областных, Минского городского исполнительных комитетов и направление в Государственный комитет по имуществу сводных отчетов о наличии и распределении земель, о государственном контроле за использованием и охраной земель на территории соответствующей области, г. Минска;

- согласование программ и прогнозов социально-экономического развития административно-территориальных единиц в области охраны и использования земель;

- изучение и анализ рынка земли, разработка предложений о его развитии;

- обеспечение хранения землеустроительных дел, материалов об изъятии и предоставлении земельных участков и иной землеустроительной документации (за исключением структурных подразделений землеустройства областных исполнительных комитетов, обеспечивающих хранение актов выбора места размещения земельных участков, предоставление которых входит в компетенцию областных исполнительных комитетов);

- организация в пределах своей компетенции научно-технического и экономического сотрудничества по вопросам рационального исполь-

зования, охраны земель, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

- рассмотрение в соответствии с законодательством обращений граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц по вопросам землеустройства и землепользования;

- иные функции, предусмотренные законодательством.

Структурные подразделения землеустройства местных исполнительных комитетов осуществляют деятельность на основании положений, утверждаемых соответствующими местными исполнительными комитетами.

Положения о структурных подразделениях землеустройства областных, Минского городского исполнительных комитетов утверждаются областными, Минским городским исполнительными комитетами по согласованию с Государственным комитетом по имуществу.

Положения о структурных подразделениях землеустройства районных, городских (городов областного подчинения) исполнительных комитетов утверждаются районными, городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами по согласованию со структурными подразделениями землеустройства областных исполнительных комитетов.

Работники структурных подразделений землеустройства местных исполнительных комитетов, за исключением работников, осуществляющих обеспечение деятельности и техническое обслуживание, являются государственными гражданскими служащими.

Руководители структурных подразделений землеустройства областных, Минского городского исполнительных комитетов назначаются на должности и освобождаются от должностей председателями областных, Минского городского исполнительных комитетов с согласия помощников Президента Республики Беларусь – инспекторов по областям, г. Минску и Председателя Государственного комитета по имуществу.

Согласование продолжения трудовых отношений с руководителями структурных подразделений землеустройства областных, Минского городского исполнительных комитетов осуществляется с согласия помощников Президента Республики Беларусь – инспекторов по областям, г. Минску и Председателя Государственного комитета по имуществу.

Руководители структурных подразделений землеустройства районных, городских (кроме Минского городского) исполнительных коми-

тетов назначаются на должности и освобождаются от должностей председателями районных, городских (кроме Минского городского) исполнительных комитетов с согласия председателей областных исполнительных комитетов и Председателя Государственного комитета по имуществу.

Согласование продолжения трудовых отношений с руководителями структурных подразделений землеустройства районных, городских (кроме Минского городского) исполнительных комитетов осуществляется с согласия председателей областных исполнительных комитетов и Председателя Государственного комитета по имуществу.

Руководителем структурного подразделения землеустройства местного исполнительного комитета назначается гражданин Республики Беларусь, имеющий опыт работы в области землеустройства, ведения государственного земельного кадастра, геоинформационных систем, геодезической и картографической деятельности не менее трех лет и высшее образование по направлению образования «Землеустройство, геодезия, картография и топография» либо высшее юридическое образование.

В исключительных случаях руководителем структурного подразделения землеустройства районного, городского (кроме Минского городского) исполнительного комитета может быть назначен гражданин Республики Беларусь, имеющий опыт работы в области землеустройства, ведения государственного земельного кадастра, геоинформационных систем, геодезической и картографической деятельности не менее трех лет и высшее образование по профилю образования «Архитектура и строительство», группе специальностей «Мелиорация и водное хозяйство», специальности «Агрономия».

Лица, назначаемые на государственные должности, связанные непосредственно с осуществлением функций в области землеустройства, ведения государственного земельного кадастра, геоинформационных систем и геодезической и картографической деятельности (кроме должности руководителя), должны иметь высшее образование по:

- направлению образования «Землеустройство, геодезия, картография и топография» либо высшее юридическое образование;

- профилю образования «Архитектура и строительство», группе специальностей «Мелиорация и водное хозяйство», специальности «Агрономия» или другое высшее образование и опыт работы в области землеустройства, ведения государственного земельного кадастра, гео-

информационных систем, геодезической и картографической деятельности не менее одного года.

Местные исполнительные комитеты не реже одного раза в пять лет организуют за счет средств местных бюджетов повышение квалификации работников структурных подразделений землеустройства, за исключением работников, осуществляющих обеспечение деятельности и техническое обслуживание, на базе государственного учреждения образования «Центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов системы Госкомимущества».

ЗАДАЧИ

Задача 1. ОАО «Океан» г. Гродно решило построить банно-прачечный комплекс. Для этих целей его представители обратились в городской исполнительный комитет с просьбой о выделении земельного участка под строительство.

Какой орган правомочен решать вопросы о предоставлении земельного участка в данном случае?

Каков порядок предоставления земельных участков и на каких правах он может быть предоставлен?

Задача 2. Житель города Егоров А. А. решил построить жилой дом и обратился в городской исполнительный комитет с просьбой предоставить ему для этой цели установленного размера земельный участок на праве частной собственности. В ответ на просьбу Егорова А. А. было заявлено, что в городе для индивидуального жилищного строительства земельные участки в пределах установленных норм могут быть предоставлены в собственность только по результатам аукциона.

Оцените ответ, данный Егорову А. А., и определите его правомерность.

Задача 3. Для строительства трассы Минск – Рига необходим земельный участок площадью 500 га. Эти земли были предоставлены за счет следующих категорий земель:

- 180 га – из земель лесного фонда;
- 220 га – из земель сельскохозяйственных предприятий;
- 20 га – из земель населенных пунктов;
- 80 га – из земель запаса.

Какой орган правомочен изымать и предоставлять данные земли? Изложите порядок отвода земель для государственных нужд.

Задача 4. Администрация АО «Победа» обратилась в районный исполнительный комитет с просьбой о предоставлении в сезонное пользование для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных земельных участков, находящихся в лесах, прилегающих к территории акционерного общества. Полагая, что данный вопрос относится к компетенции соответствующего лесхоза, администрация района посоветовала руководству АО «Победа» обратиться с этой просьбой в лесхоз.

Правомерен ли отказ райисполкома и кто должен решить данный вопрос?

Задача 5. Гражданин Васильев Н. А. имеет приусадебный участок на праве частной собственности, который должен быть изъят для государственных нужд.

Какой орган имеет право принять решение об изъятии участка?

Задача 6. Государственный комитет по имуществу своим решением передал в частную собственность ООО «Альфа» земельный участок для строительства завода по производству газированных напитков.

Законно ли его решение?

Задача 7. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь принял решение о предоставлении ООО «Альфа» земельного участка для строительства завода по производству газированных напитков.

Охарактеризуйте полномочия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Правомерно ли решение, принятое Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь?

Задача 8. Гордиенко В. С. обратился в городской исполнительный комитет с просьбой о выделении ему земельного участка размером 0,07 га для строительства индивидуального жилого дома, представив при этом документы, подтверждающие нуждаемость его семьи в жилье.

Исполком признал просьбу Гордиенко В. С. обоснованной и с учетом наличия земельных ресурсов для испрашиваемой цели предоставил ему земельный участок площадью 0,04 га.

Кто имеет право на получение земельного участка для строительства индивидуального жилого дома?

Какой орган власти определяет предельные и конкретные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства?

Оцените решение городского исполнительного комитета по изложенному делу.

Контрольные вопросы

1. Каков правовой характер действий по изъятию и предоставлению земель?
2. Перечислите органы, компетентные в вопросах изъятия и предоставления земельных участков для государственных нужд.
3. Назовите общие и обязательные условия предоставления (изъятия) земель для государственных нужд.

Темы рефератов

1. Анализ нормативных правовых актов, регулирующих процесс изъятия и предоставления земельных участков.
2. Особенности процесса изъятия и предоставления земельных участков для государственных нужд.

Литература: [1, 2, 5, 6, 8, 10, 15, 19, 21, 22, 38, 41, 42, 45, 51, 52, 56, 63, 64, 67, 68].

Тема 2. ПОРЯДОК ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Возбуждение ходатайства о предварительном согласовании места размещения земельного участка

Предварительное согласование проводится:

- районными исполнительными комитетами – при предоставлении земельного участка из земель в границах районов, городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- Минским городским исполнительным комитетом, городскими (городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами – соответственно при предоставлении земельного участка из земель в границах г. Минска и земель в границах городов областного, районного подчинения (кроме городов, являющихся административными центрами районов), а также из земель садоводческих товариществ, расположенных в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения.

Выбор места размещения земельного участка для строительства и обслуживания объекта, решение о размещении которого принято Президентом Республики Беларусь, может осуществляться в ином порядке, предусмотренном Президентом Республики Беларусь.

Для выбора места размещения земельного участка местный исполнительный комитет решением создает комиссию, действующую на постоянной основе, определяет ее персональный состав, назначает председателя комиссии из числа заместителей председателя местного исполнительного комитета и утверждает регламент ее работы.

В состав комиссии включаются уполномоченные должностные лица структурного подразделения землеустройства, территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, территориального органа (подразделения) по чрезвычайным ситуациям, государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор, территориального подразделения архитектуры и градостроительства, сельского, поселкового исполнительного комитета. В состав комиссии могут включаться представители других заинтересованных организаций (по решению местного исполнительного комитета).

Лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка, обращается в местный исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о его предоставлении.

В заявлении указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;
- цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место его размещения и ориентировочная площадь;
- характеристика объекта, строительство которого предусматривается на испрашиваемом земельном участке, включающая функциональное назначение объекта строительства (его частей);
- вид права на земельный участок, а также срок аренды или временного пользования, если земельный участок испрашивается на срочном виде права, либо срок временного занятия земельного участка, когда в соответствии с законодательством его изъятие не требуется;
- обоснование площади земельного участка и необходимости строительства объекта;

- объем планируемых инвестиций, источники финансирования строительства объекта и банковские реквизиты лица, заинтересованного в предоставлении ему земельного участка.

В случае, если земельный участок испрашивается в связи с реконструкцией или развитием (расширением) производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) путем строительства новых капитальных строений (зданий, сооружений) в целях развития существующего объекта, заинтересованное лицо в своем заявлении указывает информацию о выполнении условий отвода предоставленного земельного участка и его целевом использовании.

К заявлению заинтересованного лица о предоставлении земельного участка прилагаются копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, без нотариального засвидетельствования, материалы предпроектной (прединвестиционной) документации и обоснование инвестиций, когда их разработка предусмотрена законодательством, земельно-кадастровый план с нанесенной границей земельного участка.

В случае, если земельный участок испрашивается для государственных нужд, в заявлении указываются основания (одно или несколько), предусмотренные Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, и к заявлению прилагаются копии документов (выписки из них), подтверждающих эти основания (при наличии), за достоверность которых несет ответственность заинтересованное лицо.

2.2. Рассмотрение и утверждение материалов о предварительном согласовании места размещения земельного участка

Местный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает это заявление.

В случае если конкретный земельный участок из земель города, поселка городского типа испрашивается в один день двумя и более лицами, заинтересованными в предоставлении им данного участка, то рассмотрение заявлений городским (районным) исполнительным комитетом в соответствии с настоящим пунктом производится с учетом следующих дополнительных критериев:

- наибольший опыт строительства объектов, аналогичных указанному в заявлении;

- необходимость строительства названного в заявлении объекта на данном участке с учетом развития территории города, поселка городского типа;

- сочетание эскизного решения объекта строительства с прилегающей существующей или проектируемой застройкой города, поселка городского типа;

- местонахождение лица, заинтересованного в предоставлении ему земельного участка, по месту испрашиваемого земельного участка.

При отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица поручает организации по землеустройству подготовить материалы предварительного согласования, необходимые для работы комиссии.

При изъятии земельного участка для государственных нужд в данном поручении указывается основание для такого изъятия.

Городской (районный) исполнительный комитет дополнительно поручает соответствующему территориальному подразделению архитектуры и градостроительства либо специализированной организации или унитарному предприятию подготовку технических условий и одновременно сообщает заинтересованному лицу о результатах рассмотрения его заявления.

К поручениям, направляемым организации по землеустройству, территориальному подразделению архитектуры и градостроительства либо специализированной организации или унитарному предприятию, прилагается заявление заинтересованного лица с документами и материалами, собранными ранее.

Поручение местного исполнительного комитета, направленное с нарушениями требований данного пункта, может быть возвращено организацией по землеустройству без исполнения.

Место размещения земельного участка уточняется организацией по землеустройству с участием заинтересованного лица с учетом требований, предусмотренных Кодексом Республики Беларусь о земле.

На основании землеустроительной документации и выезда на место осуществляется сбор информации о предполагаемом месте размещения земельного участка: состав и качество его земель, ориентировочный размер убытков, которые могут быть причинены землепользователю, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием данного участка, условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, право удаления

древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины, восстановления нарушенных мелиоративных систем, наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, необходимой для оформления материалов предварительного согласования.

Сведения о месте размещения земельного участка размещаются организацией по землеустройству на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Материалы предварительного согласования, необходимые для работы комиссии, включают:

- заявление заинтересованного лица и прилагаемые к нему документы и материалы;

- земельно-кадастровый план с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка, а также границами ограничений в использовании земель (при их наличии);

- перечень землепользователей, на землях которых предполагается строительство объекта, с указанием площади земельных участков, находящихся в их пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, видов и категорий земель, мелиоративного состояния и иных сведений о составе и качестве земель;

- копию уведомления землепользователя об изъятии земельного участка, порядке и условиях возмещения убытков, причиняемых его изъятием, – при изъятии земельного участка для государственных нужд, а в иных случаях – заключение (письменное согласие) землепользователя о согласовании места размещения земельного участка и его изъятия;

- перечень находящихся на земельном участке объектов недвижимого имущества, подлежащих сносу, прав, ограничений (обременений) прав на них (при наличии таких объектов и ограничений (обременений));

- сведения о землях лесного фонда, их таксационное описание (при размещении земельного участка на землях лесного фонда);

- информацию о наличии или отсутствии убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства и их ориентировочных размерах. Определение ориентировочного размера убытков осуществляется организациями по землеустройству, включенными в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленный Советом Ми-

нистров Республики Беларусь, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, включенной в такой перечень;

- расчет кадастровой стоимости земельного участка (в случаях предоставления земельного участка в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды);

- проект акта выбора места размещения земельного участка;

- заключения:

- Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды о наличии (об отсутствии) в границе испрашиваемого земельного участка разведанного месторождения полезных ископаемых – в случае согласования места размещения земельного участка вне границ территорий перспективного развития населенных пунктов, установленных утвержденной градостроительной документацией. При наличии в границе испрашиваемого земельного участка такого месторождения в заключении также отражаются возможность и условия застройки этого участка;

- Министерства обороны – в случае согласования места размещения земельных участков для строительства и обслуживания аэродромов и взлетно-посадочных площадок; базовых станций и вышек сотовой связи; ветроэнергетических установок и ветропарков; комплексов зданий, сооружений, инженерной инфраструктуры, а также наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и электросвязи, предназначенных для организации воздушного движения; магистральных линий инженерных сетей; магистральных и республиканских автомобильных дорог и железнодорожных путей; объектов в запретных районах и зонах при арсеналах, базах и складах Министерства обороны; объектов высотой 25 м и более; телевизионных и радиовещательных вышек и мачт; объектов в санитарно-защитных зонах и зонах ограничения застройки передающих радиотехнических объектов Вооруженных Сил Республики Беларусь;

- Министерства культуры – в случае согласования места размещения земельного участка на территории недвижимых материальных историко-культурных ценностей и в зонах их охраны;

- Уполномоченного по делам религий и национальностей – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений, объектов социального назначения религиозных организаций;

- администрации свободной экономической зоны – в случае согласования места размещения земельного участка в границах свободной экономической зоны;
- местного исполнительного комитета – в случае согласования места размещения земельного участка в пределах территории перспективного развития населенного пункта;
- администрации района в городе о возможности размещения объекта строительства – в случае согласования места размещения земельного участка в г. Минске, областных центрах;
- Белорусского государственного концерна по нефти и химии – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства автомобильной заправочной станции и склада нефтепродуктов;
- государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз» – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства объекта хранения сжиженного углеводородного газа;
- владельца автомобильной дороги – в случае согласования места размещения земельного участка в придорожной полосе (контролируемой зоне) автомобильной дороги общего пользования;
- организаций, в ведении которых находятся электрические сети, – в случае согласования места размещения земельного участка в охранной зоне электрических сетей;
- других организаций – в случае необходимости (по решению местного исполнительного комитета).

Организация по землеустройству в течение установленных сроков согласовывает копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка по предполагаемому месту размещения земельного участка с названными в настоящем подпункте органами и организациями.

Указанные органы и организации предоставляют свои заключения в течение трех рабочих дней со дня поступления к ним соответствующего письма о согласовании.

Заключение 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, предоставляется в течение трех рабочих дней со дня принятия указанного решения. Срок подготовки такого заключения

не должен превышать 20 рабочих дней со дня поступления соответствующего письма о согласовании.

При необходимости включения в состав материалов предварительного согласования заключения Уполномоченного по делам религий и национальностей или 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, срок выполнения землеустроительных работ приостанавливается с даты направления соответствующего запроса до предоставления заключения.

Лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка, вправе самостоятельно получать технические условия (по перечню, установленному Минским городским исполнительным комитетом, городским исполнительным комитетом областного центра) на инженерно-техническое обеспечение объекта, а также заключения, указанные в абзацах третьем, четвертом и восьмом части первой настоящего подпункта, предусмотрев такое условие в договорах подряда, заключаемых с организацией по землеустройству, территориальным подразделением архитектуры и градостроительства либо специализированной организацией или унитарным предприятием.

Комиссия не позднее пяти рабочих дней со дня получения от организации по землеустройству материалов предварительного согласования рассматривает их, а также архитектурно-планировочное задание и технические условия. Заинтересованное лицо должно быть уведомлено о месте и времени заседания комиссии и может принять в нем участие.

Результаты работы комиссии оформляются актом выбора места размещения земельного участка по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу, который составляется в трех экземплярах (в случае, если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию Минского городского, городского (городов областного подчинения), областного исполнительного комитета, – в четырех экземплярах).

В акте выбора места размещения земельного участка должны указываться:

- условия предоставления земельного участка;
- наличие сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка (если они имеют место);

- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
 - право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;
 - ориентировочные размеры убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (если они имеют место);
 - сведения о кадастровой стоимости земельного участка (в случае, если земельный участок предполагается предоставить в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды земельного участка);
 - необходимость проведения почвенных и агрохимических обследований для определения фактического размера потерь сельскохозяйственного производства;
 - срок подготовки проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы, срок предоставления в организацию по землеустройству генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, разработанного в составе проектной документации – архитектурного проекта или утверждаемой части строительного проекта (далее – генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями), проектов организации и застройки территорий садоводческого товарищества, дачного кооператива, который не может превысить двух лет с даты утверждения (согласования) акта выбора места размещения земельного участка либо согласования возможности предоставления земельного участка Президентом Республики Беларусь или иного срока, указанного в данном акте;
 - условия проведения общественного обсуждения размещения объекта строительства (при необходимости его проведения);
 - иные условия выполнения проектно-изыскательских работ.
- К акту выбора места размещения земельного участка прилагаются:
- заключения заинтересованных органов и организаций о согласовании места размещения земельного участка (при их наличии);
 - земельно-кадастровый план с границей выбранного земельного участка, а также земельного участка, который будет улучшаться снимаемым плодородным слоем почвы, который в день заседания комиссии должен быть согласован руководителем (его заместителем) структурного подразделения землеустройства местного исполнительного комитета, руководителем (его заместителем) территориального под-

разделения архитектуры и градостроительства местного исполнительного комитета и заинтересованным лицом.

Акт выбора места размещения земельного участка в день заседания комиссии подписывается членами комиссии и ее председателем и в течение пяти рабочих дней утверждается председателем районного (городского) исполнительного комитета. С указанным актом ознакомляется под подпись заинтересованное лицо.

При наличии возражений у членов или председателя комиссии председатель местного исполнительного комитета вправе принять решение об утверждении акта выбора места размещения земельного участка, если за такое решение высказались не менее двух третей членов комиссии. С указанным актом ознакомляется под подпись заинтересованное лицо.

При обоснованном отказе в подписании акта выбора места размещения земельного участка членами комиссии и (или) ее председателем местный исполнительный комитет (администрация свободной экономической зоны) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Если решение об изъятии и предоставлении земельного участка входит в компетенцию областного исполнительного комитета, а также в иных случаях, определенных областным исполнительным комитетом, акт выбора места размещения земельного участка, утвержденный в установленном порядке (Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков) председателем районного (городского) исполнительного комитета, в течение двух рабочих дней со дня его утверждения вместе с материалами предварительного согласования места размещения земельного участка направляется районным (городским) исполнительным комитетом на согласование председателю областного исполнительного комитета. Председатель областного исполнительного комитета в течение пяти рабочих дней со дня поступления акта выбора места размещения земельного участка согласовывает его либо дает мотивированный отказ в согласовании.

Согласование с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления земельного участка для строительства и обслуживания объекта недвижимого имущества, связанного с необходимостью изъятия и предоставления такого участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лес-

ных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Комиссия в течение трех рабочих дней после утверждения акта выбора места размещения земельного участка (согласования при необходимости этого акта с председателем областного исполнительного комитета или возможности предоставления земельного участка с Президентом Республики Беларусь) направляет:

- первый его экземпляр – лицу, заинтересованному в предоставлении земельного участка, для выполнения в установленном порядке проектно-изыскательских работ (подготовки проектной документации);
- второй экземпляр – в структурное подразделение землеустройства местного исполнительного комитета;
- третий экземпляр вместе с материалами предварительного согласования – в организацию по землеустройству, осуществлявшую подготовку материалов предварительного согласования, которая размещает акт выбора на геопортале в электронном виде;
- четвертый экземпляр – в областной исполнительный комитет, если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию областного исполнительного комитета, или в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства Минского городского исполнительного комитета (городского исполнительного комитета областного центра) – если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию соответствующего городского исполнительного комитета.

При принятии решения об изъятии и предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет (администрация свободной экономической зоны) не вправе изменить отраженные в утвержденном акте выбора места размещения земельного участка сведения (условия), за исключением случаев реорганизации юридического лица, изменения вида права на земельный участок, который определяется в соответствии с законодательством на момент принятия решения, передачи в установленном порядке функций заказчика в строительной деятельности другому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, изменения видов земель, иных случаев, предусмотренных Президентом Республики Беларусь, а также отказать в принятии дан-

ного решения на основании сведений (условий), указанных в Положении о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

После утверждения акта выбора места размещения земельного участка и до утраты им силы местный исполнительный комитет не вправе предоставить либо согласовать предоставление этого участка другому лицу, за исключением случаев, когда такое предоставление согласовано с заинтересованным лицом, которому выдан акт выбора места размещения земельного участка, либо утраты статуса резидента свободной экономической зоны, специального туристско-рекреационного парка.

Землепользователи, давшие заключение (письменное согласие) на размещение земельного участка на их землях и изъятие у них данного участка (уведомленные о размещении земельного участка на их землях и об изъятии у них данного участка), уведомляются местным исполнительным комитетом о согласовании соответствующим должностным лицом места размещения земельного участка.

При совершении указанными землепользователями сделки, влекущей (предусматривающей возможность) переход права на земельный участок либо являющейся основанием для предоставления его местным исполнительным комитетом иному лицу, такие землепользователи обязаны указать в соответствующем договоре (ином документе, выражающем содержание сделки) сведения о согласовании ими размещения земельного участка на их землях и изъятия у них данных участков. При этом получение согласия нового землепользователя на размещение земельного участка на его землях и изъятие у него данного участка не требуется.

Утвержденный акт выбора места размещения земельного участка является основанием для проведения проектно-изыскательских работ (подготовки проектной документации).

Материалы предварительного согласования с экземпляром утвержденного акта выбора места размещения земельного участка хранятся в организации по землеустройству, которая осуществляла их подготовку, для их использования при разработке проекта отвода земельного участка в соответствии с Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Заинтересованное лицо на основании утвержденного акта выбора места размещения земельного участка, архитектурно-планировочного задания, заключений согласующих организаций и технических условий осуществляет в соответствии с законодательством в области архи-

тектурной, градостроительной и строительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды проектно-изыскательские работы с выделением при необходимости очередей строительства объекта.

Решение о выделении очередей строительства в проектной документации на строительство объекта (в том числе подготовительные работы, необходимые для начала освоения земельного участка) принимается лицом, заинтересованным в предоставлении ему земельного участка, по собственному усмотрению, а также в случае, если завершение подготовки в полном объеме проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы не может быть осуществлено до принятия местным исполнительным комитетом решения об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта.

Срок подготовки в полном объеме проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы и ее предоставления в организацию по землеустройству для разработки проекта отвода земельного участка не должен превышать двух лет с даты утверждения (согласования) акта выбора места размещения земельного участка либо согласования возможности предоставления земельного участка Президентом Республики Беларусь или иного срока, указанного в данном акте.

В случае невозможности соблюдения указанного срока заинтересованное лицо вправе за месяц до истечения этого срока обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением о его продлении. Местный исполнительный комитет в течение десяти рабочих дней с даты поступления такого заявления принимает решение о продлении данного срока либо отказывает в его продлении. Данный срок может быть продлен только один раз не более чем на два года.

Если заинтересованное лицо до истечения срока, указанного в части третьей настоящего пункта, не направило в организацию по землеустройству генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, проект организации и застройки территории садоводческого товарищества и не обратилось в местный исполнительный комитет с заявлением о продлении этого срока, то после его истечения данный акт утрачивает силу.

Акт выбора места размещения земельного участка считается утратившим силу по истечении срока его действия.

Местный исполнительный комитет в течение трех рабочих дней со дня утраты силы акта выбора места размещения земельного участка направляет об этом уведомление заинтересованному лицу и организации по землеустройству, которая осуществляла подготовку материалов предварительного согласования.

В случае, если в ходе выполнения проектно-изыскательских работ выяснилось, что для строительства и обслуживания объекта требуется земельный участок большего размера и размер такого земельного участка превышает 10 % размера первоначального земельного участка либо часть объекта (его элементы) запроектирована на землях за границей выбранного для его строительства и обслуживания земельного участка и площадь таких земель составляет более 10 % от размера первоначального земельного участка, заинтересованное лицо обращается в соответствующий местный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении земельного участка требуемого размера. При изъятии и предоставлении земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, указанное заявление подается независимо от размера требуемого (расположенного за границей выбранного) земельного участка.

Такое согласование осуществляется в установленном порядке организацией по землеустройству по поручению местного исполнительного комитета.

2.3. Случаи, когда стадия предварительного согласования места размещения земельного участка отсутствует

Не требуется предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства и обслуживания объекта при предоставлении земельных участков:

- для строительства и обслуживания объектов, размещение которых предусмотрено утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией;
- для строительства и обслуживания инфраструктуры Государственной границы Республики Беларусь в пределах пограничной зоны и пограничной полосы;

- на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), линейные сооружения (газопроводы, нефтепроводы, линии электропередачи, электросвязи и другие сооружения), недвижимые материальные историко-культурные ценности, незавершенные законсервированные капитальные строения, квартиры в блокированных жилых домах, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности, другом праве или ином законном основании;

- для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, местоположение и размер которых определены решением Президента Республики Беларусь либо программой, утвержденной Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь;

- для строительства и обслуживания объектов индустриального парка, в том числе объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в границах данного парка, в соответствии с его генеральным планом, за исключением земельных участков, расположенных в границах республиканского биологического заказника «Волмянский» и заказника местного значения «Маяк»;

- для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений, находящихся в государственной собственности, реализуемых на аукционе по продаже объекта государственной собственности;

- в связи с узаконением фактов самовольного занятия земельного участка, самовольного занятия части земельного участка;

- для расширения просек воздушных линий электропередачи;

- для целей, требующих разработки градостроительного паспорта на земельный участок.

Без предварительного согласования и разработки проекта отвода земельного участка земельные участки предоставляются на основании землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, земельно-кадастрового плана границы земельного участка и решения о его изъятии и предоставлении:

- *гражданам* для:

- строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, в том числе разрушенного от пожара, других стихийных

бедствий и в результате порчи, коллективного садоводства, дачного строительства – включенные в перечни свободных (незанятых) земельных участков, сформированные местными исполнительными комитетами в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

- строительства и 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;
- установки временных индивидуальных гаражей;
- народных художественных ремесел, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;
- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- *юридическим лицам* – для ведения лесного, сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также подсобного хозяйства.

В предоставлении земельного участка может быть отказано в следующих случаях:

- испрашиваемый земельный участок не может быть предоставлен заявителю на определенном праве и (или) для определенной цели согласно законодательным актам;

- заявителем не представлены предусмотренные законодательством документы, необходимые для принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка, либо представленные заявителем документы содержат недостоверные сведения;

- испрашиваемый земельный участок согласно утвержденной градостроительной документации, в том числе градостроительной документации индустриального парка, предусмотрен для иного по сравнению с заявленным целевого использования;

- использование земельного участка в заявленных целях не отвечает требованиям по соблюдению установленного режима охраны и (или) использования территории (объекта);

- предоставление испрашиваемого земельного участка предусмотрено только по результатам аукциона, за исключением случаев предо-

ставления земельного участка взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

Данный пункт подлежит применению, в том числе в случае, если уполномоченным исполнительным комитетом объявлено о проведении соответствующего аукциона, либо земельный участок включен в соответствующие перечни, либо принято решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона;

- испрашиваемый земельный участок уже предоставлен другому лицу и законные основания для его изъятия отсутствуют;

- размеры испрашиваемого земельного участка превышают допустимые максимальные размеры, установленные законодательными актами, либо согласно градостроительной документации отсутствует возможность предоставления земельного участка в размере, испрашиваемом заявителем, и не получено согласие от него на предоставление земельного участка в меньшем размере, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

- срок, на который испрашивается земельный участок, превышает максимальный срок, установленный законодательными актами;

- имеется поручение местного исполнительного комитета на оформление материалов предварительного согласования другому лицу, утвержден акт выбора места размещения данного земельного участка другому лицу, и это лицо не согласовало размещение объекта, изъятие и предоставление земельного участка заявителю;

- акт выбора места размещения земельного участка утратил силу либо не подписан членами комиссии по выбору места размещения земельного участка (далее – комиссия) и (или) председателем этой комиссии;

- в отношении испрашиваемого земельного участка заинтересованное лицо в установленный законодательством срок не обратилось за государственной регистрацией этого участка, прав, ограничений (обременений) прав на него;

- в отношении испрашиваемого земельного участка заинтересованное лицо в установленный законодательством срок не приступило к занятию земельного участка;

- по испрашиваемому земельному участку имеет место неразрешенный земельный спор;

- заявитель не произвел рекультивацию нарушенных земель,

не выполнил другие предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель на ранее предоставленном ему земельном участке;

- Президентом Республики Беларусь не согласована возможность предоставления земельного участка, изымаемого из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов), для целей, не связанных с назначением этих земель;

- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами, а также нормативными правовыми актами Совета Министров Республики Беларусь.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка с указанием соответствующих законодательству оснований отказа принимается в течение десяти рабочих дней:

- местным исполнительным комитетом – со дня поступления информации от структурного подразделения землеустройства местного исполнительного комитета (далее – структурное подразделение землеустройства) о наличии оснований для отказа в предоставлении земельного участка;

- администрацией свободной экономической зоны – со дня поступления заявления резидента свободной экономической зоны или резидента специального туристско-рекреационного парка;

- администрацией индустриального парка – со дня поступления заявления совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка, государственной организации, не являющейся резидентом или инвестором индустриального парка.

В течение трех рабочих дней со дня принятия решения об отказе в предоставлении земельного участка копия указанного решения (выписка из него) направляется местным исполнительным комитетом (администрацией свободной экономической зоны) заинтересованному лицу.

Отказ местного исполнительного комитета в предоставлении земельного участка может быть обжалован в вышестоящий исполнительный комитет и (или) в суд. Отказ администрации свободной экономической зоны или администрации индустриального парка может быть обжалован в суд.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Столинский завод лакокрасочных изделий ходатайствовал перед районной администрацией об отводе ему 5 га земель в урочище «Зольное» под строительство детского летнего лагеря. Решением администрации земельный участок ему был выделен. Впоследствии выяснилось, что урочище является ботаническим памятником природы.

Каков порядок предоставления земельного участка для данной цели?

Задача 2. При подготовке к рассмотрению материалов о предоставлении земельных участков для строительства железной дороги выяснилось, что две сельскохозяйственные организации, через земли которых должна быть проложена дорога, не дают согласия на изъятие у них земельных участков. В связи с этим управлению дороги было отказано в предоставлении земель и предложено пересмотреть проект строительства дороги. Управление дороги обжаловало данное решение.

Какое правовое значение имеет несогласие землепользователя на изъятие у него земельного участка для государственных нужд?

Задача 3. Шинный завод обратился в администрацию города с просьбой о предоставлении земельного участка площадью 0,6 га в указанном им месте под строительство нового цеха.

В просьбе было отказано со ссылкой на то, что испрашиваемый заводом земельный участок находится в жилой зоне города, где размещение промышленных объектов не допускается.

Правомерен ли отказ администрации города в предоставлении земельного участка по указанным ею основаниям?

Задача 4. В райисполком поступило заявление от областного дорожного управления об отводе земельного участка для строительства новой дороги. По проекту дорога должна занять 8,27 га пахотных земель хозяйства «Заря». Руководство данного хозяйства выразило несогласие с изъятием у него этого участка.

Какими должны быть действия райисполкома по данному вопросу?

Контрольные вопросы

1. Каков порядок и содержание предварительного согласования места размещения объекта?

2. В каких случаях земельные участки предоставляются без предварительного согласования?

3. Кто входит в состав комиссии по выбору места размещения земельного участка?

4. Кем утверждается акт выбора места размещения земельного участка, с кем согласовывается, если участок будет предоставлен по решению областного исполнительного комитета?

Темы рефератов

1. Порядок предварительного согласования места размещения земельного участка.

2. Перечень и характеристика материалов, входящих в состав землеустроительного дела о предварительном согласовании места размещения земельного участка.

Литература: [1, 2, 7, 15, 23, 30, 33, 45, 56, 64, 67, 68].

Тема 3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПОЛЬЗОВАНИЕ

3.1. Порядок изъятия и предоставления земельного участка в случае, когда проводится предварительное согласование места его размещения

Для разработки проекта отвода земельного участка с установлением его границы заинтересованное лицо обращается в организацию по землеустройству с заявлением о выполнении таких работ и предоставляет в эту организацию:

- копии согласованных генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества, дачного кооператива, а также заключений государственной экспертизы, если ее проведение предусмотрено законодательством;

- заявления садоводческого товарищества, дачного кооператива, граждан о предоставлении им земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства, список учредителей садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Организация по землеустройству вправе запрашивать иные документы и материалы, необходимые для определения условий отвода земельного участка, которые предоставляются заинтересованным лицом в течение трех рабочих дней с момента получения соответствующего запроса (информация о размере земельных участков, необходимых для строительства и обслуживания наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры, условиях снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, возврате и (или) рекультивации земель, предоставленных в аренду, временное пользование на период строительства, и другом).

Организация по землеустройству разрабатывает проект отвода земельного участка на объект в целом (включая объекты транспортной и инженерной инфраструктуры), а также устанавливает границу земельного участка.

Проект отвода может разрабатываться на часть объекта, если предусмотрена очередность строительства этого объекта. При размещении объекта в границах нескольких районов проект отвода земельного участка разрабатывается по каждому району.

В проекте отвода земельного участка обосновываются площадь и граница предоставляемого земельного участка с учетом требований проектной документации, рационального использования земель, уточняются виды (состав) земель этого участка, наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, условия пользования им, а также условия его возврата (при предоставлении земельного участка в аренду, временное пользование), определяются фактические размеры убытков, причиняемых изъятием земельного участка, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, условия использования снимаемого с этого участка плодородного слоя почвы, вырубки древесно-кустарниковой растительности, восстановления нарушенных мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, а также определяется кадастровая стоимость земельного участка (в случае, если земельный участок предполагается предоставить в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды земельного участка). Определение фактического размера убытков осуществляется организациями по землеустройству, включенными в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленный Советом Министров Республики Беларусь,

самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, включенной в такой перечень.

Организация по землеустройству согласовывает земельно-кадастровый план с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка с территориальным подразделением архитектуры и градостроительства и структурным подразделением землеустройства.

Земельно-кадастровый план с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка согласовывается руководителями (их заместителями) указанных подразделений в течение трех рабочих дней со дня его получения от организации по землеустройству.

При размещении объекта на территории двух и более районов организацией по землеустройству подготавливается обзорная схема расположения земельных участков, на которых размещается этот объект, приобщаемая к проекту отвода земельного участка.

На основании проекта отвода земельного участка организацией по землеустройству устанавливается граница этого участка. После установления границы земельного участка согласованный проект отвода земельного участка с материалами по установлению его границы и копией согласованных генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, проектом организации и застройки территории садоводческого товарищества, дачного кооператива, а также заключением государственной экспертизы, если ее проведение предусмотрено законодательством, а также заявлением садоводческого товарищества, дачного кооператива, граждан о предоставлении им земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства, список учредителей садоводческого товарищества, дачного кооператива (далее – материалы об изъятии и предоставлении земельного участка), проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка в течение двух рабочих дней со дня их оформления передаются на бумажном носителе организацией по землеустройству в соответствующее структурное подразделение землеустройства, а также размещаются на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

В случае, если изъятие и предоставление земельного участка относятся к компетенции администрации свободной экономической зоны, материалы об изъятии и предоставлении земельного участка, проект решения администрации свободной экономической зоны об изъятии и

предоставлении земельного участка в течение двух рабочих дней со дня их оформления передаются на бумажном носителе организацией по землеустройству в соответствующую администрацию свободной экономической зоны, а также размещаются на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Структурное подразделение землеустройства в течение пяти рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка рассматривает их, при необходимости уточняет проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка и вносит данный проект с такими материалами для рассмотрения и принятия решения местным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельного участка.

Администрация свободной экономической зоны в течение десяти рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка рассматривает их, при необходимости уточняет проект решения об изъятии и предоставлении земельного участка и принимает решение в соответствии со своей компетенцией по изъятию и предоставлению земельного участка.

В проекте решения об изъятии и предоставлении земельного участка должны быть указаны:

- землепользователи, из земель которых изымается земельный участок;
- площадь изымаемого и предоставляемого земельного участка, а также виды, площади изымаемых и предоставляемых земель;
- лица, которым предоставляется земельный участок, право на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;
- целевое назначение 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 одних категорий и видов в другие;
- размер и условия внесения платы за земельный участок или за право аренды земельного участка;
- фактические размеры убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению (при их наличии), порядок и условия их возмещения, определенный

счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей, а в случае изъятия земельного участка для государственных нужд – сведения о возмещенных убытках;

- информация о наличии сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка (при их наличии);

- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, а также порядок возврата и (или) рекультивации земель, предоставленных в аренду, временное пользование на период строительства;

- категории лесов, а также их типы – при изъятии и предоставлении земельных участков из земель лесного фонда;

- право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;

- иные условия отвода земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации в отношении предоставленного земельного участка, изменяемого в результате изъятия земельного участка, срок и условия занятия (строительства, иного освоения) земельного участка).

В случае, если земельный участок изымается для государственных нужд, в проекте решения об изъятии и предоставлении должно быть указано, что этот участок изымается для государственных нужд.

Решение об изъятии и предоставлении земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение пяти рабочих дней со дня получения материалов об изъятии и предоставлении земельного участка от структурного подразделения землеустройства.

Копия решения местного исполнительного комитета или администрации свободной экономической зоны (выписка из решения) об изъятии и предоставлении земельного участка в течение трех рабочих дней со дня принятия этого решения направляется в соответствующую организацию по землеустройству, заинтересованному лицу и лицу, из земель которого изымается земельный участок, а также размещается на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

В случае принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка администрацией свободной экономической зоны материалы об изъятии и предоставлении земельного участка с копией принятого решения в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения администрацией свободной экономической зоны направляются в соответствующий районный или городской исполнительный комитет.

3.2. Порядок изъятия и предоставления земельного участка в случае, если не требуется предварительное согласование места размещения этого участка

Гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, заинтересованные в оформлении правоудостоверяющих документов на земельный участок либо в предоставлении земельного участка для целей, не требующих предварительного согласования места размещения земельного участка, обращаются в местный исполнительный комитет по месту его нахождения с заявлением о предоставлении земельного участка.

Резидент свободной экономической зоны, специального туристско-рекреационного парка обращается с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства и обслуживания объекта недвижимого имущества в границах свободной экономической зоны, специального туристско-рекреационного парка в соответствующую администрацию свободной экономической зоны.

В заявлении о предоставлении земельного участка указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;
- цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место его размещения и ориентировочная площадь;
- вид права на земельный участок, а также срок аренды или временного пользования, если земельный участок испрашивается на срочном праве;
- сведения об объекте строительства и необходимость его строительства;
- источники финансирования строительства жилого дома и социальной инфраструктуры, а также возмещения убытков (при их наличии), если это связано с предполагаемым изъятием земельного участка у землепользователя;
- площадь земельного участка, имеющегося у гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица, вид права на него и его целевое назначение в случае, если испрашивается дополнительный земельный участок;
- обоснование площади земельного участка.

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 дополнительно указываться информация о том, что:

- 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;

- отсутствуют споры в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка и неисполненные судебные постановления (исполнительного документа), обязывающего совершить определенные действия в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка;

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

- заинтересованное лицо обязуется возместить в доход республиканского бюджета на соответствующий счет по месту его постановки на учет в полном объеме потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии);

- заинтересованному лицу следует внести в местный бюджет плату за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части, а также плату за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плату за право аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка.

В случае, если предоставление земельного участка для коллективного садоводства связано с предоставлением земельного участка по фактическому пользованию без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества, в заявлении должна указываться информация об установлении границы этого земельного участка по фактическому пользованию и к такому заявлению должна прилагаться копия решения (выписка из решения) правления садоводческого товарищества о согласовании правлением садоводческого товарищества предоставления земельного участка по фактиче-

скому пользованию и изменению границ земельных участков общего пользования садоводческого товарищества.

Если земельный участок испрашивается индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом, к заявлению прилагаются:

- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, в том числе резидента свободной экономической зоны, специального туристско-рекреационного парка, без нотариального засвидетельствования;

- объем планируемых инвестиций и источники финансирования строительства объекта;

- информация о наличии или отсутствии объектов сверхнормативного незавершенного строительства (объектов-долгостроев).

При изъятии земельного участка для государственных нужд к заявлению прилагаются копии документов (выписки из них), подтверждающих основания для такого изъятия, за достоверность которых несет ответственность заинтересованное лицо.

К заявлению заинтересованного лица о предоставлении земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения), в том числе в котором возникли (возникнут) отношения по совместному домовладению, квартиры в блокированном жилом доме, доли в праве на данные объекты прилагаются:

- копии технического паспорта капитального строения (здания, сооружения) либо ведомости технических характеристик на него и акта приемки объекта строительства в эксплуатацию (решения об утверждении акта приемки объекта строительства в эксплуатацию), или решения местного исполнительного комитета о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке, или решения местного исполнительного комитета о возможности использования эксплуатируемого капитального строения по назначению;

- копии документов, подтверждающих принадлежность капитального строения (здания, сооружения), квартиры в блокированном жилом доме, доли в праве на данные объекты на законном основании либо подтверждающих возникновение в капитальном строении (здании, сооружении) совместного домовладения (протокол общего собрания участников совместного домовладения, договор, выписка из решения местного исполнительного и распорядительного органа о назначе-

нии уполномоченного лица, судебное постановление, иные документы);

- плано-картографические материалы с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка, в том числе содержащие информацию об объектах внешнего благоустройства, необходимых для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

В случае, если земельный участок испрашивается заинтересованным лицом (заинтересованными лицами) для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения), в котором возникли отношения по совместному домовладению и управление общим имуществом которого осуществляется непосредственно участниками совместного домовладения, или для строительства и обслуживания нескольких капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих разным лицам и расположенным на неделимом земельном участке, к заявлению о предоставлении земельного участка (доли в праве на него) дополнительно прилагается также соглашение об определении долей в праве на земельный участок, заключенное между всеми кандидатами в правообладатели, соответствующее требованиям законодательства об охране и использовании земель.

Местный исполнительный комитет (администрация свободной экономической зоны) рассматривает заявление заинтересованного лица о предоставлении земельного участка и в течение десяти рабочих дней со дня его поступления сообщает заинтересованному лицу о результатах рассмотрения его заявления, а также дает поручение организации по землеустройству на разработку проекта отвода этого участка с установлением его границы. В случае отсутствия информации о расположении земельного участка в прогнозируемых возможных зонах затопления (подтопления) местный исполнительный комитет (администрация свободной экономической зоны) дополнительно поручает организации по землеустройству запросить информацию о максимальном уровне воды за многолетний период наблюдений по данным государственной сети гидрометеорологических наблюдений в государственном учреждении «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды». Если земельный участок испрашивается из перечня свободных (незанятых) земельных участков или из перечня земельных участков для реализации инвестиционных проектов, сформированных местными исполнительными комитетами в порядке, определенном законода-

тельными актами, в поручении должна содержаться соответствующая информация.

В случае, если предоставление земельного участка связано с узакониванием фактов самовольного занятия земельного участка (части земельного участка), в поручении указывается соответствующая информация.

Если земельный участок испрашивается для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, с превышением установленной законодательством площади, то к поручению местного исполнительного комитета (администрации свободной экономической зоны) прилагается заключение территориального подразделения архитектуры и градостроительства, содержащее обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

К поручению местного исполнительного комитета (администрации свободной экономической зоны) прилагаются необходимые документы, а также сведения из государственной информационной системы «Единый реестр имущества» в виде выписки о земельном участке, включенном в перечень свободных (незанятых) земельных участков или перечень земельных участков для реализации инвестиционных проектов (в случае, когда земельный участок испрашивается из таких перечней), копия градостроительного проекта детального планирования (пригородной зоны города) с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка либо иные картографические материалы, отображающие границу испрашиваемого земельного участка.

Если для предоставления земельного участка необходимо его изъятие из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель (за исключением случаев, когда изъятие и предоставление указанных земельных участков осуществляются без согласования Президентом Республики Беларусь возможности их предоставления для таких целей), поручение на разработку проекта отвода такого земельного участка с установлением его границы может быть дано местным исполнительным комитетом (администрацией свобод-

ной экономической зоны) только после согласования Президентом Республики Беларусь возможности предоставления земельного участка.

При наличии оснований для отказа в предоставлении земельного участка принимается решение об отказе в его предоставлении в порядке, предусмотренном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

Заявление гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица о предоставлении земельного участка рассматривается с учетом утвержденного генерального плана (схемы проекта планировки районов индивидуального жилищного строительства с формированием первичной инженерно-транспортной инфраструктуры) сельского населенного пункта, поселка городского типа, градостроительного проекта детального планирования города, утвержденного генерального плана свободной экономической зоны, специального туристско-рекреационного парка, а также с учетом перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней земельных участков для реализации инвестиционных проектов, сформированных местными исполнительными комитетами в порядке, определенном законодательными актами.

Разработка проекта отвода земельного участка с установлением его границы и принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка осуществляются в порядке, предусмотренном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

При этом земельно-кадастровый план с нанесенной границей земельного участка дополнительно согласовывается организацией по землеустройству:

- с руководителем (его заместителем) территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- с руководителем (его заместителем) территориального органа (подразделения) по чрезвычайным ситуациям;
- с руководителем (его заместителем) государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор;
- с землепользователем, земельный участок которого намечается к изъятию, кроме случаев изъятия земельного участка для государственных нужд и земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), квартиры в блокированном жилом доме, принадлежащих гражданам, индивидуальным пред-

принимателям, юридическим лицам (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании;

- с правлением садоводческого товарищества – в случае изъятия и предоставления земельных участков, расположенных в границах садоводческого товарищества.

В случае, если земельный участок испрашивается для строительства и обслуживания существующих капитальных строений (зданий, сооружений), для коллективного садоводства по фактическому пользованию без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества, а также если целевое назначение такого земельного участка не предусматривает возведение на нем капитальных строений (зданий, сооружений), то дополнительное согласование земельно-кадастрового плана с нанесенной границей земельного участка с руководителем (его заместителем) территориального органа (подразделения) по чрезвычайным ситуациям не требуется.

Руководители (их заместители) указанных органов и землепользователь осуществляют согласование земельно-кадастрового плана в течение трех рабочих дней со дня его получения от организации по землеустройству.

Проект отвода дополняется информацией о максимальном уровне воды за многолетний период наблюдений по данным государственной сети гидрометеорологических наблюдений, когда такая информация запрашивалась организацией по землеустройству, копией уведомления землепользователя об изъятии земельного участка, о порядке и условиях возмещения убытков, причиняемых его изъятием, – при изъятии земельного участка для государственных нужд, а в иных случаях – письменным согласием землепользователя об изъятии у него земельного участка.

При совершении землепользователем после согласования проекта отвода земельного участка сделки, влекущей (предусматривающей возможность) переход права на земельный участок либо являющейся основанием для предоставления его местным исполнительным комитетом иному лицу, такой землепользователь обязан указать в соответствующем договоре (ином документе, выражающем содержание сделки) сведения о согласовании им проекта отвода земельного участка и изъятия у него данного участка. При этом согласования проекта отвода земельного участка новым землепользователем не требуется.

Сделка, совершенная с нарушением требований, является оспори-мой и может быть признана судом недействительной по иску заинтере-сованного лица.

3.3. Особенности порядка изъятия и предоставления земельного участка гражданину для отдельных целей

Гражданин, заинтересованный в предоставлении земельного участ-ка, в том числе дополнительного земельного участка, обращается в местный исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о предоставлении ему такого участка, за исключением случаев узаконения самовольного занятия земельного участка (части земельного участка), для:

- строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, строительства и обслуживания принадлежащего ему на праве собственности или ином законном основании многоквартирного, бло-кированного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, капитального строения (здания, сооружения) – в сельский, поселко-вый, районный, городской (городов районного, областного подчине-ния), Минский городской исполнительный комитет;

- ведения личного подсобного хозяйства – в сельский, поселковый, районный исполнительный комитет для предоставления ему земельно-го участка в поселке городского типа или сельском населенном пунк-те;

- народных художественных ремесел – в районный исполнитель-ный комитет;

- коллективного садоводства, дачного строительства при наличии свободного (незанятого) земельного участка в садоводческом товари-ществе, дачном кооперативе, который может быть предоставлен для указанных целей и границы которого соответствуют проекту органи-зации и застройки территории садоводческого товарищества, – в рай-онный, городской (городов районного, областного подчинения), Мин-ский городской исполнительный комитет;

- огородничества – в сельский, поселковый, районный, городской исполнительный комитет, Минский городской исполнительный коми-тет;

- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных – в сель-ский, поселковый, районный исполнительный комитет.

В заявлении о предоставлении земельного участка указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона;

- данные, содержащие идентификационные сведения о гражданине;
- цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место размещения земельного участка и его примерная площадь;

- вид права на испрашиваемый земельный участок;

- источники возмещения убытков, если это связано с предполагаемым изъятием земельного участка у землепользователя;

- площадь всех земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности гражданина либо арендуемых им;

- количество и виды сельскохозяйственных животных, находящихся в собственности гражданина (в случае, когда земельный участок испрашивается для сенокосения и выпаса этих животных).

К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей прилагается документ, подтверждающий основания для такого предоставления в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле.

Если земельный участок для строительства и обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома испрашивается лицом, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, соответствующий местный исполнительный комитет, принявший заявление гражданина о предоставлении земельного участка, в течение трех рабочих дней со дня поступления заявления гражданина запрашивает у соответствующих организаций следующие документы:

- справку организации, осуществляющей учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, другой организации, осуществляющей начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением (в отношении жилых помещений, по которым учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением осуществляются данной организацией), или организации, предоставившей жилое помещение, сельским, поселковым, городским (городов районного подчинения), районным Сове-

том депутатов (исполнительным комитетом) о занимаемом в данном населенном пункте жилом помещении и составе семьи;

- справки организации по государственной регистрации о правах на объекты недвижимого имущества либо об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества в отношении гражданина, а также членов его семьи, совместно с ним состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Соответствующие организации представляют соответствующие документы в течение пяти рабочих дней со дня поступления запроса от местного исполнительного комитета.

Гражданин вправе самостоятельно представлять документы, указанные в части четвертой настоящего пункта.

Местный исполнительный комитет рассматривает заявление гражданина о предоставлении земельного участка в течение пяти рабочих дней со дня поступления всех необходимых документов.

Заявление гражданина о предоставлении земельного участка в зависимости от целей его использования рассматривается на основании перечней свободных (незанятых) земельных участков, сформированных местными исполнительными комитетами в порядке, определенном законодательными актами, а также с учетом возможности предоставления земельного участка в зависимости от местных условий и установленных законодательством ограничений (обременений) в использовании земель.

При наличии оснований для отказа в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка с указанием соответствующих законодательству оснований отказа в порядке, предусмотренном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

При отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет поручает организации по землеустройству, иному юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, выполняющим работы по установлению границы земельного участка, изготовить земельно-кадастровый план границы земельного участка (за исключением земельных участков, сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию местного исполнительного комитета до 1 января 1999 г.) и установить границу земельного участка, а также сообщает гражданину о результатах рассмотрения его заявления, за исключением случаев предоставления зе-

мельного участка для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

К поручению местного исполнительного комитета прилагаются заявление гражданина, сведения из государственной информационной системы «Единый реестр имущества» в виде выписки о земельном участке, включенном в перечень свободных (незанятых) земельных участков.

Если земельный участок испрашивается для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, рассмотрение заявления, оформление землеустроительного дела по установлению границы земельного участка и принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка осуществляются в порядке, определенном Положением о порядке изъятия и предоставлении земельных участков.

Исполнитель работ уточняет границу земельного участка на местности, определяет площадь земельного участка, фактический размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка (при их наличии), потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии), кадастровую стоимость земельного участка (в случае, если земельный участок предполагается предоставить в частную собственность или в аренду с внесением платы за право аренды земельного участка) и изготавливает земельно-кадастровый план границы земельного участка, а также устанавливает границу земельного участка:

- для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, строительства (установки) временного индивидуального гаража, квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства – с учетом утвержденного генерального плана (схемы проекта планировки районов индивидуального жилищного строительства с формированием первичной инженерно-транспортной инфраструктуры) сельского населенного пункта, поселка городского типа, градостроительного проекта детального планирования города;

- для коллективного садоводства, дачного строительства – в соответствии с проектом организации и застройки территории садоводческого товарищества, дачного кооператива, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Определение фактического размера убытков осуществляется исполнителем, включенным в перечень организаций, осуществляющих

определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленный Советом Министров Республики Беларусь, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда организации, включенной в такой перечень.

Исполнитель работ согласовывает земельно-кадастровый план границы земельного участка с руководителем (его заместителем) структурного подразделения землеустройства, территориального подразделения архитектуры и градостроительства соответствующего местного исполнительного комитета, территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор, землепользователем земельного участка и заинтересованным лицом.

Руководители (их заместители) указанных органов, землепользователь и заинтересованное лицо осуществляют согласование земельно-кадастрового плана в течение трех рабочих дней со дня его получения от организации по землеустройству.

На основании согласованного земельно-кадастрового плана границы земельного участка исполнителем работ на местности устанавливается граница земельного участка.

После установления границы земельного участка на местности согласованный земельно-кадастровый план границы земельного участка и прилагаемые к нему документы, землеустроительное дело по установлению его границы, проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении этого участка в течение двух рабочих дней со дня их оформления передаются на бумажном носителе исполнителем работ в соответствующее структурное подразделение землеустройства, а также размещаются на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Принятие решения об изъятии и (или) предоставлении земельного участка гражданину осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

В решении об изъятии и предоставлении земельного участка дополнительно должны быть указаны 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).

Копия решения (выписка из решения) местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка в течение трех рабочих дней со дня принятия этого решения направляется в соответствующую организацию по землеустройству, заинтересованному лицу и лицу, из земель которого изымается земельный участок, а также размещается на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

3.4. Порядок изъятия и предоставления земельных участков сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным организациям и гражданам без изменения видов земель для ведения сельского хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, подсобного сельского хозяйства, лесного хозяйства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных

В порядке, установленном в настоящем разделе, осуществляется:

- изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и предоставление их сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям (далее в настоящей главе – сельскохозяйственные организации) для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения подсобного сельского хозяйства, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных;
- изъятие земельных участков из земель лесного фонда у лесохозяйственных учреждений и их предоставление иным лесохозяйственным учреждениям для целей, связанных с назначением этих земель;
- изъятие земельных участков из несельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения у сельскохозяйственных организаций и их предоставление лесохозяйственным учреждениям для ведения лесного хозяйства;
- изъятие земельных участков из нелесных земель лесного фонда у лесохозяйственных учреждений и их предоставление сельскохозяйственным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения подсобного сельского хозяйства, а гражданам – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных;

- предоставление земельных участков из земель запаса сельскохозяйственным организациям, лесохозяйственным учреждениям, а также гражданам для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, для ведения подсобного сельского хозяйства, для ведения лесного хозяйства, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных;

- предоставление земельных участков из земель населенных пунктов, высвобождаемых после самовольного занятия и (или) сноса капитальных строений (зданий, сооружений), сельскохозяйственным организациям, лесохозяйственным учреждениям для ведения сельского хозяйства, для ведения подсобного сельского хозяйства, для ведения лесного хозяйства.

Положения настоящего пункта темы применяются при изъятии и предоставлении земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов.

Изъятие и предоставление земельных участков в изложенном порядке осуществляются без изменения видов земель, за исключением отдельных случаев.

Юридическое лицо, гражданин, заинтересованные в предоставлении земельного участка, обращаются в районный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении такого земельного участка (далее – заявление).

В заявлении указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;

- цель, для которой испрашивается земельный участок;
- право на испрашиваемый земельный участок;
- намечаемое место размещения земельного участка и его примерная площадь;
- источники возмещения убытков, если это связано с предполагаемым изъятием земельного участка у землепользователя;
- площадь всех земельных участков, арендуемых либо находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении;

- количество и виды сельскохозяйственных животных, находящихся в собственности гражданина (в случае, когда земельный участок испрашивается для сенокосения и выпаса этих животных).

К заявлению прилагаются:

- копия без нотариального засвидетельствования документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица, испрашивающего земельный участок;

- письменное согласие землепользователя на изъятие у него данного участка, в котором содержится заключение о наличии либо отсутствии у него убытков, причиняемых изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем объектов недвижимости;

- программа ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (если земельный участок испрашивается для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства);

- протокол собрания учредителей крестьянского (фермерского) хозяйства (если крестьянское (фермерское) хозяйство создается несколькими гражданами).

Районный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает это заявление и при соблюдении необходимых условий и отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка поручает структурному подразделению землеустройства оформить землеустроительное дело по установлению нефиксированной границы земельного участка (далее – землеустроительное дело).

При наличии оснований для отказа в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка с указанием соответствующих законодательству оснований отказа в порядке, предусмотренном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков.

При наличии убытков, причиняемых землепользователю изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем объектов недвижимого имущества, районный исполнительный комитет в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка, поручает организации по землеустройству определить фактический размер убытков.

Определение фактического размера убытков осуществляется организациями по землеустройству, включенными в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов не-

движимости, установленный Советом Министров Республики Беларусь, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, включенной в такой перечень. Определение фактического размера убытков осуществляется на основании договора подряда, заключаемого с лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка, за счет средств этого лица.

Структурное подразделение землеустройства в течение 25 рабочих дней со дня поступления поручения, а в случае определения фактического размера убытков – со дня их определения устанавливает нефиксированную границу земельного участка и готовит проект решения районного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка.

Решение об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка принимается районным исполнительным комитетом в течение пяти рабочих дней со дня оформления структурным подразделением землеустройства землеустроительного дела.

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

- землепользователь, из земель которого изымается земельный участок;
- площадь земельного участка и виды изымаемых земель;
- лицо, которому предоставляется земельный участок;
- вид права на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;
- целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также его назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке;
- фактический размер убытков, подлежащих возмещению (при их наличии), порядок и условия их возмещения;
- информация о наличии ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка;
- иные условия отвода земельного участка (в том числе срок обращения за осуществлением государственной регистрации в отношении предоставляемого и изменяемого земельных участков).

Заинтересованное лицо и землепользователь, из земель которого изымается земельный участок, уведомляются районным исполнительным комитетом о принятом решении в течение трех рабочих дней со дня принятия этого решения.

Копия решения районного исполнительного комитета (выписка из решения) об изъятии и предоставлении земельного участка и землеустроительное дело в течение трех рабочих дней со дня принятия этого решения направляются структурным подразделением землеустройства на бумажном носителе или в электронном виде в соответствующую организацию по государственной регистрации.

Копия решения также размещается структурным подразделением землеустройства на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Государственная регистрация в отношении предоставляемого и изменяемого земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них, выдача свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации осуществляются организацией по государственной регистрации на основании документов, установленных законодательством в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и размещенных на геопортале при осуществлении информационного взаимодействия в электронном виде, в течение пяти рабочих дней со дня обращения заинтересованного лица, которому предоставлен земельный участок, и за его счет.

3.5. Государственная регистрация в отношении земельного участка

Государственная регистрация создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, выдача свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации осуществляются организацией по государственной регистрации на основании документов, установленных законодательством в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и размещенных на геопортале при осуществлении информационного взаимодействия в электронном виде, в течение пяти рабочих дней со дня обращения заинтересованного лица.

Государственная регистрация создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него осуществляется за счет лица, которому предоставлен земельный участок, а в случае предоставления земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – за счет средств республиканского бюджета, предусмотренных на эти цели, или за счет лица, которому предоставлен земельный участок.

В течение трех рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него организацией по государственной регистрации осуществляется информирование посредством геопортала в порядке информационного взаимодействия в электронном виде об осуществлении государственной регистрации.

В течение пяти рабочих дней со дня совершения регистрационного действия по государственной регистрации перехода прав на земельный участок либо доли в праве на него при переходе прав на расположенные на нем капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или долей в праве на данные объекты к другому лицу организация по государственной регистрации уведомляет о переходе прав структурное подразделение землеустройства местного исполнительного комитета.

После осуществления государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав на него, ограничений (обременений) прав на него сведения о земельном участке и связанные с ним документы остаются размещенными на геопортале.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Райисполком вынес решение об изъятии из земель сельскохозяйственной организации «Прометей» земельного участка площадью 2 га под строительство школы. Администрация сельскохозяйственной организации не возражала против изъятия земельного участка, так как школа должна была быть построена в основном для детей рабочих и служащих указанного предприятия.

Районный прокурор опротестовал решение райисполкома, считая, что райисполком не наделен правом изымать землю у сельскохозяйственных организаций.

Прав ли прокурор?

Задача 2. Директор угольного разреза отдал распоряжение о занятии 50 га земель сельскохозяйственной организации, сославшись на то, что материалы об изъятии указанных земель у организации уже направлены в соответствующие органы. Сельскохозяйственная организация обратилась в отдел землеустройства районного исполнитель-

ного комитета с жалобой о нарушении директором угольного разреза порядка предоставления и изъятия земель.

Объясните, каков порядок изъятия земель, с какого момента возникает право землепользования и какими документами оно оформляется.

Изложите суть ответа на жалобу сельскохозяйственной организации.

Задача 3. Райисполком и горисполком возбудили ходатайство о передаче городу 60 га земель, мотивируя это тем, что горисполком имеет возможность осуществлять планомерную застройку территории города и контроль за строительством общих для города и его промышленной зоны инженерных коммуникаций.

Из испрашиваемых земель 35 га закреплено за опытным хозяйством «Большевик». Вместе с поселком Высокий эти земли, находящиеся внутри застроенной промышленной зоны, были ранее переданы в административное подчинение горисполкому. Также в установленном порядке 25 га были предоставлены городу и уже застроены промышленными и строительными организациями.

Научно-исследовательский институт, в ведении которого находится опытное хозяйство «Большевик», дал отрицательное заключение по вопросу об изъятии участка. Облисполком принял положительное решение, но для окончательного решения вопроса землеустроительное дело было направлено в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

Правильно ли поступил облисполком? Дайте мотивированное заключение.

Задача 4. Речицкая нефтеразведочная экспедиция обратилась в Гомельский областной исполнительный комитет с просьбой отвести ей для размещения буровой установки земельный участок площадью 2,8 га в аренду сроком на 3 года из земель соседнего овощеводческого хозяйства.

Какой орган уполномочен рассматривать данную просьбу?

Каковы условия использования и возврата прежним землепользователям земель, предоставленных в аренду?

Задача 5. Домостроительный комбинат использует земельный участок без оформления документов, удостоверяющих его права на землю. Этот факт был выявлен в процессе осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель отделом землеустройства районного исполнительного комитета. После этого домостроительный комбинат стал ходатайствовать о выдаче ему свидетель-

ства о государственной регистрации права на земельный участок, считая, что он имеет все права на данный земельный участок.

Может ли быть удовлетворено ходатайство домостроительного комбината?

Задача 6. Профком института обратился в управление землеустройства Минского областного исполнительного комитета за разъяснением по вопросу о том, каков действующий порядок предоставления земельного участка для коллективного садоводства и что конкретно необходимо предпринять для этого.

Дайте разъяснения профкому института по данному вопросу.

Контрольные вопросы

1. Каков порядок и содержание процесса предоставления земельных участков?

2. Как и кем оформляется землеустроительное дело по изъятию и предоставлению земельных участков?

3. Какие материалы и документы необходимы для разработки проекта отвода земельного участка?

Темы рефератов

1. Техническое и правовое оформление предоставления земельного участка в пользование.

2. Порядок установления границ земельного участка и выдача удостоверяющих документов на право пользования землей.

Литература: [1, 6, 8, 15, 16, 21, 22, 30–33, 40–43, 45, 49, 52, 55, 56, 64, 66–68].

Тема 4. АУКЦИОНЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРАВ НА НИХ

4.1. Предмет, участники аукциона и порядок его организации

Процесс организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность изложен в Положении о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

Данным положением устанавливается порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность граждан Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов (за исключением случаев, когда земельные участки находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении граждан или на праве аренды, но с расположенными на них жилыми домами, принадлежащими гражданам на праве собственности), коллективного садоводства (за исключением случаев, когда земельные участки для коллективного садоводства находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении граждан или на праве аренды), дачного строительства (за исключением случаев, когда земельные участки для дачного строительства находятся в пользовании, пожизненном наследуемом владении граждан или на праве аренды, но с расположенными на них дачами, принадлежащими гражданам на праве собственности), а также негосударственных юридических лиц Республики Беларусь (далее – юридические лица) (далее, если не определено иное, – аукционы).

Действие Положения не распространяется на отношения по продаже земельных участков в частную собственность на электронных торгах, а также имущества ликвидируемого юридического лица с публичных торгов.

Проводят аукционы по продаже земельных участков в частную собственность:

- граждан для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов – Минский городской, городской (городов областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или уполномоченная ими государственная организация по проведению аукциона;

- юридических лиц для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов и иных целей – областные, Минский городской, городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или организация;

- граждан для коллективного садоводства, дачного строительства – городской (городов областного, районного подчинения), районный

исполнительные комитеты с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или организация.

Размеры продаваемых на аукционах в частную собственность граждан земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства, а также размеры продаваемых на аукционах в частную собственность граждан и юридических лиц земельных участков для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов устанавливаются в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле и иными законодательными актами, а земельных участков, продаваемых в частную собственность юридических лиц для иных целей, – проектами отвода земельных участков, разработанными с учетом схем землеустройства районов, градостроительных проектов детального планирования, в случае отсутствия указанных схем и градостроительных проектов – материалами предварительного согласования места размещения земельных участков.

Аукционы являются открытыми. Плата за участие в аукционах не взимается.

Участниками аукциона могут быть граждане и юридические лица, если иное не установлено законодательными актами.

В аукционе допускается участие на стороне покупателя консолидированных участников – двух и более граждан, юридических лиц.

В целях участия в аукционе в качестве консолидированных участников граждане, юридические лица заключают договор о совместном участии в аукционе, в котором определяют:

- доли своего участия в приобретении земельного участка;
- взаимные права и обязанности по участию в аукционе;
- уполномоченное лицо, которое будет представлять на аукционе стороны договора о совместном участии в аукционе и подписывать протокол о результатах аукциона;
- условие о том, что стороны договора о совместном участии в аукционе несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с участием в аукционе;
- максимальный размер цены, которую уполномоченное лицо не вправе превышать при участии в торгах на аукционе;
- иные условия (при необходимости).

Граждане, юридические лица, заключившие договор о совместном участии в аукционе, выдают уполномоченному лицу соответствующие доверенности.

Средства, полученные от проведения аукционов, направляются в соответствующие местные бюджеты.

Аукцион проводится на основании решения областного, Минского городского, городского (городов областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительных комитетов (далее, если не предусмотрено иное, – местные исполнительные комитеты), принятого в пределах их компетенции, в соответствии с которым создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется организация.

В состав комиссии включаются представители структурных подразделений местного исполнительного комитета, осуществляющих государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, экономического развития, структурного подразделения землеустройства, а также могут включаться представители других органов и организаций.

Комиссия может создаваться, а организация может определяться для проведения одного аукциона или на определенный период, но не более чем на один год.

Местный исполнительный комитет:

- определяет источники финансирования мероприятий по проведению аукциона;

- обеспечивает изъятие и предоставление, государственную регистрацию создания земельных участков, выставляемых на аукцион, возникновения права собственности Республики Беларусь, ограниченных (обремененных) прав на них, определяет их целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке;

- принимает в соответствии со своей компетенцией решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, приобретаемые в частную собственность по результатам аукциона;

- определяет и утверждает начальную цену земельных участков;

- заключает с участниками аукциона соглашение о правах, обязанностях и ответственности сторон в процессе подготовки и проведения аукциона по форме, утверждаемой Государственным комитетом по имуществу, или поручает заключение такого соглашения организации.

Комиссия или организация:

- принимает заявления об участии в аукционе и документы, необходимые для проведения аукциона;

- определяет место, дату и время начала и окончания приема заявлений об участии в аукционе, место, дату и время проведения аукциона и подведения его итогов;

- организует публикацию извещения о проведении аукциона и дополнительно информации об объявленном аукционе и предмете аукциона, сообщения об отказе от проведения аукциона;

- представляет для ознакомления участников аукциона градостроительный паспорт земельного участка, разработанный проект отвода земельного участка для проведения аукциона с установлением его границы на местности, градостроительную и иную документацию;

- организует осмотр на местности земельных участков, которые предлагается продать на аукционе;

- знакомит участников аукциона с условиями, предусмотренными в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

- проверяет правильность оформления документов на участие в аукционе, представленных гражданами и юридическими лицами;

- определяет и утверждает затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;

- определяет размер увеличения цены земельных участков (шаг аукциона), который устанавливается в пределах от 5 до 15 % от предыдущей цены, называемой аукционистом;

- определяет размер задатка (до 20 % от начальной цены земельного участка) и иные условия участия в аукционе;

- устанавливает размер штрафа, уплачиваемого участниками аукциона в соответствии с Положением и законодательными актами;

- принимает решение о признании граждан и юридических лиц участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе и уведомляет их о принятом решении;

- проводит аукцион и оформляет его результаты;

- разрешает споры о порядке проведения аукциона.

Начальная цена земельного участка определяется в размере не ниже его кадастровой стоимости в белорусских рублях, действующей на дату утверждения местным исполнительным комитетом начальной цены земельного участка.

Комиссия вправе принимать решение при условии присутствия на заседании не менее $\frac{2}{3}$ ее членов.

Решение комиссии принимается открытым голосованием членов комиссии, присутствующих на заседании, простым большинством голосов. В случае равенства голосов председатель комиссии имеет право решающего голоса. Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывается членами комиссии, присутствовавшими на заседании, и утверждается председателем комиссии.

Извещение публикуется на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет не позднее чем за 30 календарных дней до даты проведения аукциона и должно содержать:

- сведения о виде аукциона;
- дату, время, место и порядок проведения аукциона;
- место, дату и время начала и окончания приема заявлений и прилагаемых к ним документов;
- кадастровые номера и адреса земельных участков, выставляемых на аукцион, их количество и размеры, целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке;
- характеристику расположенных на земельных участках инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости по решению комиссии или организации – инженерно-геологических условий;
- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории;
- начальную цену каждого земельного участка;
- информацию о затратах на организацию и проведение аукциона, в том числе расходах, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, порядке и сроках их возмещения;
- условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;
- сведения об обязанности победителя аукциона (единственного участника несостоявшегося аукциона) по продаже земельного участка в частную собственность для строительства и обслуживания много-

квартирного жилого дома заключить с местным исполнительным комитетом договор на реализацию права проектирования и строительства многоквартирных жилых домов и срок заключения такого договора;

- размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты платежного документа для перечисления денежных средств и иные условия участия в аукционе;

- порядок осмотра на местности земельных участков, которые выставляются на аукцион;

- адрес и номер контактного телефона комиссии или организации;

- перечень документов, которые необходимо представить участникам аукциона до его начала;

- условия проведения аукциона (наличие не менее двух участников).

Информация об аукционе не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения дополнительно подлежит опубликованию в печатных средствах массовой информации, определенных облисполкомами и Минским горисполкомом, а также может быть опубликована на сайтах соответствующих местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет.

В информации об аукционе указываются:

- дата, время и место проведения аукциона;

- кадастровые номера и адреса земельных участков, выставляемых на аукцион, их количество и размеры, целевое назначение;

- начальная цена каждого земельного участка;

- информация об опубликовании извещения на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет с указанием электронных адресов сайтов.

Доступ к информации, опубликованной в глобальной компьютерной сети Интернет, предоставляется заинтересованным лицам без взимания платы и заключения договора.

Местный исполнительный комитет вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три рабочих дня до назначенной даты его проведения, о чем участники аукциона извещаются комиссией или организацией. При этом сумма задатка, внесенная участниками аукциона на отдельный счет местного исполнительного комитета, подлежит возврату им в течение пяти рабочих дней со дня отказа местного исполнительного комитета от проведения аукциона.

Сообщение об отказе от проведения аукциона публикуется на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет, на которых было опубликовано извещение.

Для участия в аукционе гражданин, юридическое лицо (лично либо через своего представителя или уполномоченное должностное лицо) в установленный в извещении срок подают заявление об участии в аукционе с указанием кадастровых номеров и адресов земельных участков, которые они желают приобрести в частную собственность, представляют документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков) на текущий (расчетный) счет, указанный в извещении, с отметкой банка, а также заключают с местным исполнительным комитетом или по его поручению с организацией соглашение.

В соглашении должно быть предусмотрено условие о задатке, а также конкретный размер штрафа, уплачиваемого:

- победителем аукциона в случаях его отказа (уклонения) от возмещения затрат на организацию аукциона и (или) подписания протокола, и (или) договора купли-продажи незавершенного строительством не законсервированного объекта, и (или) договора аренды земельного участка (в случае продажи права аренды земельного участка);

- единственным гражданином или юридическим лицом, подавшим заявление на участие в аукционе (явившимся на аукцион) и согласившимся с внесением платы за земельный участок в размере начальной цены предмета аукциона, увеличенной на 5 %, в случае его отказа (уклонения) от возмещения затрат на организацию и проведение аукциона;

- участниками аукциона, отказавшимися объявить свою цену за предмет аукциона, в результате чего аукцион признан нерезультативным.

Кроме того, в комиссию или организацию представляются:

- представителем гражданина – нотариально удостоверенная доверенность;

- представителем или уполномоченным должностным лицом юридического лица – доверенность, выданная юридическим лицом, или документ, подтверждающий полномочия должностного лица, копии документов, подтверждающих государственную регистрацию юридического лица без нотариального засвидетельствования, документ с указанием банковских реквизитов юридического лица.

Консолидированными участниками для участия в аукционе представляются также оригинал и копия договора о совместном участии в аукционе.

При подаче документов на участие в аукционе граждане Республики Беларусь предъявляют паспорт гражданина Республики Беларусь, а представители граждан и юридических лиц, уполномоченные должностные лица юридических лиц – документ, удостоверяющий личность. При подаче документов уполномоченное лицо (его представитель) предъявляет документ, удостоверяющий личность, и доверенности, выданные гражданами, юридическими лицами, заключившими договор о совместном участии в аукционе. Представителем уполномоченного лица дополнительно предъявляется доверенность, выданная в установленном законодательством порядке, либо документ, подтверждающий полномочия должностного лица.

К участию в аукционе допускаются лица, подавшие в комиссию или организацию в указанные в извещении сроки соответствующее заявление с приложением необходимых документов и внесшие задаток (задатки) в размере, порядке и сроки, определенные в извещении, а также заключившие соглашение.

Граждане, юридические лица, желающие участвовать в аукционе в отношении нескольких земельных участков, вносят задатки в размере, установленном для каждого из этих земельных участков.

После получения необходимых документов от гражданина, юридического лица на участие в аукционе комиссия или организация выдает им билеты участников аукциона с указанием даты регистрации заявлений и номеров, под которыми они будут участвовать в аукционе. Данные о каждом участнике аукциона заносятся в книгу регистрации участников аукциона.

Участник аукциона имеет право до начала аукциона письменно отозвать заявление об участии в нем. Неявка участника аукциона на аукцион приравнивается к письменному отзыву заявления об участии в нем. При этом участнику аукциона в течение пяти рабочих дней со дня проведения аукциона возвращается сумма внесенного им задатка (задатков).

Письменный отзыв заявления или неявка участника аукциона на аукцион регистрируется в книге регистрации участников аукциона.

Прием заявлений об участии в аукционе со всеми необходимыми документами заканчивается в установленные комиссией или организацией день и час, но не ранее чем за три рабочих дня до даты проведе-

ния аукциона. Заявления, поступившие после установленного срока, не рассматриваются. Сроком поступления заявления является дата его регистрации в комиссии или организации.

Сведения об участниках аукциона не подлежат разглашению.

4.2. Порядок проведения аукциона. Порядок окончательного оформления права на земельный участок и недвижимость

Перед началом аукциона его участники обязаны зарегистрироваться в комиссии или организации и обменять билеты участников аукциона на аукционные номера, которые возвращаются в комиссию или организацию после окончания аукциона.

Аукцион проводится в месте, день и час, указанные в извещении.

Комиссия или организация назначает аукциониста из своего состава или привлекает для проведения аукциона иное лицо на основе договора подряда (далее – аукционист). Аукцион проводится аукционистом при наличии двух или более участников аукциона.

Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона, характеристики каждого земельного участка, выставленного на аукцион, цены земельного участка и шага аукциона. Первая объявленная аукционистом цена земельного участка определяется в соответствии с шагом аукциона.

Не допускаются начало торгов и продажа земельного участка по начальной цене. Если по объявленной аукционистом цене земельного участка аукционные номера подняли два участника аукциона и более, аукционист объявляет новую цену земельного участка в соответствии с шагом аукциона. Аукцион продолжается до тех пор, пока по новой объявленной аукционистом цене аукционный номер не поднимет только один участник аукциона. Аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды последнюю цену и объявляет о продаже земельного участка, а участника аукциона – победителем аукциона в отношении соответствующего земельного участка.

Если два и более участника аукциона согласились с объявленной аукционистом ценой, но ни один из них не согласился со следующей объявленной им ценой, аукционист предлагает участникам аукциона объявить свою цену, которая должна быть выше последней цены, с которой согласились участники аукциона. После объявления участником аукциона своей цены аукционист называет аукционный номер этого участника и предложенную им цену. При этом предложенная

участником аукциона цена, равная цене, предложенной другим участником аукциона, не принимается. Участники аукциона объявляют свою цену до тех пор, пока не останется только один участник, предложивший наиболее высокую цену. Аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды предложенную им цену и при отсутствии предложений иных участников аукциона объявляет о продаже земельного участка, а участника аукциона – победителем аукциона по соответствующему земельному участку. Если после предложения аукциониста участникам аукциона объявить свою цену только один из участников объявит свою цену, аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды предложенную им цену и при отсутствии предложений иных участников аукциона объявляет о продаже земельного участка, а участника аукциона – победителем аукциона по соответствующему земельному участку. Если ни один из участников аукциона не предложил свою цену, аукцион в отношении соответствующего земельного участка признается нерезультативным.

Если два и более участника аукциона согласились с объявленной аукционистом ценой, но ни один из них не согласился со следующей объявленной им ценой и после предложения аукциониста объявить свою цену, которая должна быть выше последней цены, с которой согласились участники аукциона, ни один из этих участников не предложил свою цену, в результате чего аукцион признан нерезультативным, эти участники уплачивают штраф в соответствии с соглашением.

Земельный участок снимается с аукциона по решению комиссии или организации до начала проведения аукциона в случае отсутствия участников аукциона либо если на земельный участок претендует только один участник аукциона.

По решению комиссии или организации участники аукциона, не выигравшие аукцион в отношении земельных участков, на которые они подали заявления, в перерывах между аукционными торгами могут перерегистрироваться на другие земельные участки, по которым размер задатка не превышает суммы, внесенной ими в качестве ранее перечисленного задатка. Для перерегистрации участники аукциона представляют заявления, подлежащие обязательной регистрации комиссией или организацией.

Споры, возникшие в ходе проведения аукциона, разрешаются комиссией или организацией.

Результаты аукциона в день проведения аукциона оформляются протоколом, который составляется в двух экземплярах, подписывается членами комиссии и победителем аукциона и утверждается председателем комиссии либо подписывается победителем аукциона и утверждается руководителем организации (уполномоченным им лицом). Не позднее одного рабочего дня со дня утверждения протокола о результатах аукциона оба его экземпляра направляются в соответствующий местный исполнительный комитет. Победителю аукциона в день проведения аукциона выдается копия протокола о результатах аукциона.

В протоколе отражаются место и время проведения аукциона, адрес земельного участка, приобретаемого в частную собственность по результатам аукциона, его кадастровый номер, площадь, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, начальная цена и окончательный размер платы за земельный участок, победитель аукциона, его обязательства по внесению платы за земельный участок (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), размеры и сроки возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходов, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, сведения об условиях, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, а также другая информация.

Если победитель аукциона в день проведения аукциона не подписал протокол, результаты аукциона в отношении этого победителя аннулируются, о чем комиссией или организацией составляется протокол. При этом внесенный победителем задаток возврату не подлежит, и такой победитель уплачивает штраф, предусмотренный соглашением.

Затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, возмещаются победителем аукциона местному исполнительному комитету или организации. Размер такого возмещения не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, а также включать затраты по ранее проведенным нерезультативным, несостоявшимся

аукционам в случае повторного выставления земельного участка на аукцион.

Сумма задатка возвращается участникам аукциона, кроме случаев, предусмотренных Положением, в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона. Сумма задатка победителя аукциона засчитывается при оплате им стоимости земельного участка.

В случае признания аукциона несостоявшимся местный исполнительный комитет возвращает участникам аукциона внесенные ими в виде задатка денежные средства в течение пяти рабочих дней с назначенной даты проведения аукциона, указанной в извещении.

По заявлению победителя аукциона местным исполнительным комитетом предоставляется рассрочка внесения платы за земельный участок в порядке, установленном Положением о порядке и условиях внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право аренды земельных участков в случае предоставления рассрочки. Указанное заявление подается победителем аукциона в местный исполнительный комитет не позднее одного рабочего дня после утверждения протокола о результатах аукциона.

В течение десяти рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона победитель аукциона обязан внести плату за земельный участок (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для его проведения, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка. После совершения победителем аукциона указанных действий, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет передает ему выписку из названного решения, а также один экземпляр протокола о результатах аукциона. Второй экземпляр протокола о результатах аукциона приобщается к материалам землеустроительного дела об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

Государственная регистрация права частной собственности на земельный участок победителя аукциона осуществляется в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка на основании решения об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и протокола о результатах аукциона.

Аукцион в отношении каждого земельного участка признается несостоявшимся, о чем комиссией или организацией составляется протокол о признании аукциона несостоявшимся, если заявление на участие в нем подано только одним участником, или для участия в аукционе не было подано ни одного заявления, или на аукцион явился один из участников, или ни один из участников не явился на аукцион.

Если аукцион признан несостоявшимся из-за того, что заявление на участие в нем подано только одним гражданином или юридическим лицом либо для участия в нем явились только один гражданин или юридическое лицо, земельный участок предоставляется этому лицу при его согласии с внесением платы за земельный участок в размере начальной цены предмета аукциона, увеличенной на 5 %, с выдачей ему в день признания аукциона несостоявшимся копии протокола о признании аукциона несостоявшимся.

В течение десяти рабочих дней после признания аукциона несостоявшимся гражданин или юридическое лицо обязаны внести плату за земельный участок (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для его проведения, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка.

После совершения лицом предусмотренных Положением действий, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет передает ему выписку из названного решения, а также один экземпляр протокола о признании аукциона несостоявшимся, в котором указы-

ваются лицо, выразившее согласие на приобретение этого земельного участка, и иные сведения, предусмотренные Положением.

Второй экземпляр протокола о признании аукциона несостоявшимся приобщается к материалам землеустроительного дела об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

Государственная регистрация права частной собственности на земельный участок осуществляется территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка на основании решения об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и протокола о признании аукциона несостоявшимся.

Участнику аукциона, выразившему согласие на приобретение земельного участка в частную собственность, сумма внесенного задатка засчитывается при оплате им стоимости земельного участка. В случае отказа или уклонения такого участника от внесения платы за земельный участок (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходов, связанных с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для его проведения, выполнения условий, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, внесенный им задаток возврату не подлежит.

Аукцион в отношении каждого земельного участка признается нерезультативным, о чем комиссией или организацией составляется протокол о признании аукциона нерезультативным, если:

- ни один из участников аукциона после трехкратного объявления первой объявленной цены не поднял аукционный номер;
- в соответствии с Положением ни один из участников аукциона не предложил свою цену.

Результаты аукциона аннулируются, о чем комиссией или организацией составляется протокол, если победитель аукциона в установленный срок:

- не внес плату за земельный участок (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами);

- не возместил затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;

- не выполнил условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, а также иные условия участия в аукционе.

При этом внесенный победителем аукциона задаток возврату не подлежит. Комиссия или организация по согласованию с местным исполнительным комитетом в случае признания аукциона несостоявшимся, нерезультативным или аннулирования результатов аукциона вправе объявить о повторном проведении аукциона. Извещение о проведении повторного аукциона подлежит опубликованию не менее чем за десять рабочих дней до даты его проведения, а информация о таком аукционе – не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения.

Опубликование извещения о проведении повторного аукциона и информации об аукционе осуществляется в порядке, установленном в Положении.

Повторный аукцион проводится в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность. Местным исполнительным комитетом также может быть рассмотрен вопрос о предоставлении указанного земельного участка без проведения аукциона в случаях, предусмотренных законодательными актами.

4.3. Особенности организации и проведения аукционов по продаже права аренды земельных участков и права на проектирование и строительство капитальных строений (зданий, сооружений)

Процесс организации и проведения аукционов по продаже права аренды земельных участков изложен в Положении о порядке организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков,

утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

Данным Положением устанавливается порядок организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков.

Действие Положения не распространяется на отношения по продаже права аренды земельных участков на электронных торгах, а также имущества ликвидируемого юридического лица с публичных торгов.

Предметом аукциона является право аренды земельного участка.

Аукционы проводятся областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами (далее – местные исполнительные комитеты) в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель, или уполномоченными ими государственными организациями (далее – организации).

Аукцион является открытым. Плата за участие в аукционе не взимается.

Если иное не установлено законодательными актами, участниками аукциона могут быть граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица.

В аукционе допускается участие на стороне покупателя консолидированных участников – двух и более граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц.

В целях участия в аукционе в качестве консолидированных участников граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица заключают договор о совместном участии в аукционе, в котором определяют:

- доли своего участия в приобретении предмета аукциона;
- взаимные права и обязанности по участию в аукционе;
- уполномоченное лицо, которое будет представлять на аукционе стороны договора о совместном участии в аукционе и подписывать протокол о результатах аукциона;
- условие о том, что стороны договора о совместном участии в аукционе несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с участием в аукционе;
- максимальный размер цены, которую уполномоченное лицо не вправе превышать при участии в торгах на аукционе;
- иные условия (при необходимости).

Граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица, заключившие договор о совместном участии в аукционе, выдают уполномоченному лицу соответствующие доверенности.

Аукцион проводится на основании решения местного исполнительного комитета.

Для организации и проведения аукциона решением соответствующего местного исполнительного комитета создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется организация. В состав комиссии включаются представители структурных подразделений местного исполнительного комитета, осуществляющих государственные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, экономического развития, структурного подразделения землеустройства, а также могут включаться представители других органов и организаций.

Комиссия может создаваться, а организация может определяться для проведения одного аукциона или на определенный период, но не более чем на один год.

В решении о проведении аукциона на право аренды земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома указываются обязанность победителя аукциона (единственного участника несостоявшегося аукциона) заключить с местным исполнительным комитетом договор на реализацию права проектирования и строительства многоквартирных жилых домов и срок заключения такого договора.

Местный исполнительный комитет:

- определяет источники финансирования мероприятий по проведению аукциона;
- определяет условия предоставления земельных участков;
- определяет и утверждает начальную цену предмета аукциона;
- принимает в соответствии со своей компетенцией решение о предоставлении рассрочки внесения платы за предмет аукциона;
- обеспечивает изъятие и предоставление, государственную регистрацию создания земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам аукциона, возникновения права собственности Республики Беларусь, ограничений (обременений) прав на них, определяет их целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке;

- определяет сроки аренды земельных участков;
- заключает с участниками аукциона соглашение о правах, обязанностях и ответственности сторон в процессе подготовки и проведения аукциона по форме, утверждаемой Государственным комитетом по имуществу, или поручает заключение такого соглашения организации.

Комиссия или организация:

- определяет место, дату и время начала и окончания приема заявлений об участии в аукционе, место, дату и время проведения аукциона и подведения его итогов;

- принимает заявления об участии в аукционе и документы, указанные в Положении;

- организует публикацию извещения о проведении аукциона и дополнительно информации об объявленном аукционе и предмете аукциона, сообщения об отказе от проведения аукциона;

- представляет для ознакомления участников аукциона градостроительный паспорт земельного участка, разработанный проект отвода земельного участка для проведения аукциона с установлением его границы на местности, градостроительную и иную документацию;

- организует осмотр на местности земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам аукциона;

- знакомит участников аукциона с условиями, предусмотренными в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

- проверяет правильность оформления документов на участие в аукционе, представленных гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами;

- определяет и утверждает затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;

- определяет размер увеличения цены предмета аукциона (шаг аукциона), который устанавливается в пределах от 5 до 15 % от предыдущей цены, называемой аукционистом;

- определяет размер задатка (до 20 % от начальной цены предмета аукциона) и иные условия участия в аукционе;

- устанавливает размер штрафа, уплачиваемого участниками аукциона в соответствии с Положением и законодательными актами;

- принимает решение о признании граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе и уведомляет их о принятом решении;

- проводит аукцион и оформляет результаты аукциона;
- разрешает споры о порядке проведения аукциона.

Комиссия вправе принимать решения при условии присутствия на заседании не менее $\frac{2}{3}$ ее членов.

Решение комиссии принимается открытым голосованием членов комиссии, присутствующих на заседании, простым большинством голосов. В случае равенства голосов председатель комиссии имеет право решающего голоса. Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывается членами комиссии, присутствовавшими на заседании, и утверждается председателем комиссии.

Начальная цена предмета аукциона определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в белорусских рублях, в отношении которого предполагается заключить договор аренды по результатам аукциона, с применением в зависимости от срока его аренды установленных Советом Министров Республики Беларусь коэффициентов для определения размера платы за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов.

Для определения начальной цены предмета аукциона используется кадастровая стоимость земельного участка, действующая на дату утверждения местным исполнительным комитетом начальной цены предмета аукциона.

Извещение публикуется на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет не позднее чем за 30 календарных дней до даты проведения аукциона и должно содержать:

- сведения о виде и предмете аукциона;
- дату, время, место и порядок проведения аукциона;
- место, дату и время начала и окончания приема заявлений и прилагаемых к ним документов;
- кадастровые номера и адреса земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам

аукциона, их количество и размеры, целевое назначение, а также назначение земельных участков в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке;

- сроки аренды земельных участков;
- характеристику расположенных на земельных участках инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости по решению комиссии или организации – инженерно-геологических условий;
- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории;
- начальную цену предмета аукциона применительно к каждому земельному участку;
- информацию о затратах на организацию и проведение аукциона, в том числе расходах, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, порядке и сроках их возмещения;
- условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;
- сведения об обязанности победителя аукциона (единственного участника несостоявшегося аукциона) на право аренды земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома заключить с местным исполнительным комитетом договор на реализацию права проектирования и строительства многоквартирных жилых домов и срок заключения такого договора;
- размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты платежного документа для перечисления денежных средств и иные условия участия в аукционе;
- порядок осмотра на местности земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам аукциона;
- адрес и номер контактного телефона комиссии или организации;
- перечень документов, которые необходимо представить участникам аукциона до его начала;
- условия проведения аукциона (наличие не менее двух участников).

Информация об аукционе не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения дополнительно подлежит опубликованию в

печатных средствах массовой информации, определенных облисполкомами и Минским горисполкомом, а также может быть опубликована на сайтах соответствующих местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет.

В информации об аукционе указываются:

- дата, время и место проведения аукциона;
- кадастровые номера и адреса земельных участков, в отношении которых предполагается заключить договоры аренды по результатам аукциона, их количество и размеры, целевое назначение;
- сроки аренды земельных участков;
- начальная цена предмета аукциона применительно к каждому земельному участку;
- информация об опубликовании извещения на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет с указанием электронных адресов сайтов.

Доступ к информации, опубликованной в глобальной компьютерной сети Интернет, предоставляется заинтересованным лицам без взимания платы и заключения договора.

Местный исполнительный комитет вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три календарных дня до назначенной даты его проведения, о чем участники аукциона извещаются комиссией или организацией. При этом сумма задатка (задатков), внесенная участниками аукциона на отдельный счет местного исполнительного комитета, подлежит возврату им в течение пяти рабочих дней со дня отказа местного исполнительного комитета от проведения аукциона. Сообщение об отказе от проведения аукциона публикуется на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет, на которых было опубликовано извещение.

Для участия в аукционе гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо (лично либо через своего представителя или уполномоченное должностное лицо) в установленный в извещении о проведении аукциона срок подает заявление на участие в аукционе с указанием кадастровых номеров и адресов земельных участков, которые предполагается получить в аренду по результатам аукциона, представляет документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков) на текущий (расчетный) счет, указанный в извещении, с

отметкой банка, а также заключает с местным исполнительным комитетом или по его поручению с организацией соглашение.

В соглашении должно быть предусмотрено условие о задатке, а также конкретный размер штрафа, уплачиваемого:

- победителем аукциона в случае его отказа (уклонения) от возмещения затрат на организацию и проведение аукциона и (или) подписания протокола и (или) договора аренды земельного участка;

- единственным гражданином, индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, подавшим заявление на участие в аукционе (явившимся на аукцион) и согласившимся с внесением платы за предмет аукциона в размере начальной цены предмета аукциона, увеличенной на 5 %, в случае их отказа (уклонения) от возмещения затрат на организацию и проведение аукциона и (или) подписания договора аренды земельного участка;

- участниками аукциона, отказавшимися объявить свою цену за предмет аукциона, в результате чего аукцион признан нерезультативным в соответствии с Положением.

Кроме того, в комиссию или организацию представляются:

- индивидуальным предпринимателем – копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя без нотариального засвидетельствования;

- представителем гражданина или индивидуального предпринимателя – нотариально удостоверенная доверенность;

- представителем или уполномоченным должностным лицом юридического лица Республики Беларусь – доверенность, выданная юридическим лицом, или документ, подтверждающий полномочия должностного лица, копии документов, подтверждающих государственную регистрацию юридического лица без нотариального засвидетельствования, документ с указанием банковских реквизитов юридического лица;

- представителем или уполномоченным должностным лицом иностранного юридического лица – легализованные в установленном порядке копии учредительных документов и выписка из торгового реестра страны происхождения (выписка должна быть произведена в течение года до подачи заявления на участие в аукционе) либо иное эквивалентное доказательство юридического статуса в соответствии с законодательством страны происхождения с засвидетельствованным в установленном порядке переводом на белорусский или русский язык, легализованные в установленном порядке доверенность или документ,

подтверждающий полномочия должностного лица, документ о финансовой состоятельности, выданный обслуживающим банком или иной кредитно-финансовой организацией, с засвидетельствованным в установленном порядке переводом на белорусский или русский язык;

- представителем иностранного гражданина – легализованная в установленном порядке доверенность, документ о финансовой состоятельности, выданный обслуживающим банком или иной кредитно-финансовой организацией, с засвидетельствованным в установленном порядке переводом на белорусский или русский язык.

Консолидированными участниками для участия в аукционе представляются также оригинал и копия договора о совместном участии в аукционе.

При подаче документов на участие в аукционе граждане, представители граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, уполномоченные должностные лица юридических лиц предъявляют документ, удостоверяющий личность. При подаче документов уполномоченное лицо (его представитель) предъявляет документ, удостоверяющий личность, и доверенности, выданные гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, заключившими договор о совместном участии в аукционе. Представителем уполномоченного лица дополнительно предъявляется доверенность, выданная в установленном законодательством порядке, либо документ, подтверждающий полномочия должностного лица.

К участию в аукционе допускаются лица, подавшие в комиссию или организацию в указанные в извещении сроки соответствующее заявление с приложением необходимых документов и внесшие задаток (задатки) в размере, порядке и сроки, определенные в извещении о проведении аукциона, а также заключившие соглашение.

Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица, желающие участвовать в аукционе в отношении нескольких земельных участков, вносят задатки в размере, установленном для каждого из предметов аукциона.

После получения необходимых документов от гражданина, индивидуального предпринимателя и юридического лица на участие в аукционе комиссия или организация выдает ему билет участника аукциона с указанием даты регистрации заявления и номера, под которым он будет участвовать в аукционе. Данные о каждом участнике аукциона заносятся в книгу регистрации участников аукциона.

Участник аукциона имеет право до начала аукциона письменно отозвать заявление об участии в нем. Неявка участника аукциона на аукцион приравнивается к письменному отзыву заявления об участии в нем. При этом участнику аукциона в течение пяти рабочих дней со дня проведения аукциона возвращается сумма внесенного им задатка (задатков).

Письменный отзыв заявления или неявка участника аукциона на аукцион регистрируется в книге регистрации участников аукциона.

Прием заявлений об участии в аукционе со всеми необходимыми документами заканчивается в установленный комиссией или организацией день и час, но не ранее чем за три рабочих дня до даты проведения аукциона. Заявления, поступившие после установленного срока, не рассматриваются. Сроком поступления заявления является дата его регистрации в комиссии или организации.

Сведения об участниках аукциона не подлежат разглашению.

Перед началом аукциона его участники обязаны зарегистрироваться в комиссии или организации и обменять билеты участников аукциона на аукционные номера, которые возвращаются в комиссию или организацию после окончания аукциона.

Аукцион проводится в месте, день и час, указанные в извещении о проведении аукциона.

Комиссия или организация назначает аукциониста из своего состава или привлекает для проведения аукциона иное лицо на основе договора подряда. Аукцион проводится при наличии двух или более участников аукциона.

Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона, характеристики каждого земельного участка, в отношении которого предполагается заключить договор аренды по результатам аукциона, цены предмета аукциона и шага аукциона. Первая объявленная цена предмета аукциона определяется в соответствии с шагом аукциона.

Не допускаются начало торгов и продажа предмета аукциона по начальной цене. Если по объявленной аукционистом цене предмета аукциона аукционные номера подняли два участника аукциона и более, аукционист объявляет новую цену предмета аукциона в соответствии с шагом аукциона. Аукцион продолжается до тех пор, пока по новой объявленной аукционистом цене аукционный номер поднимет только один участник аукциона. Аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды последнюю цену и объявляет о прода-

же предмета аукциона, а участника аукциона – победителем аукциона в отношении соответствующего предмета аукциона.

Если два и более участника аукциона согласились с объявленной аукционистом ценой, но ни один из них не согласился со следующей объявленной им ценой, аукционист предлагает участникам аукциона объявить свою цену, которая должна быть выше последней цены, с которой согласились участники аукциона. После объявления участником аукциона своей цены аукционист называет аукционный номер этого участника и предложенную им цену. При этом предложенная участником аукциона цена, равная цене, предложенной другим участником аукциона, не принимается. Участники аукциона объявляют свою цену до тех пор, пока не останется только один участник, предложивший наиболее высокую цену. Аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды предложенную им цену и при отсутствии предложений иных участников аукциона объявляет о продаже предмета аукциона, а участника аукциона – победителем аукциона по соответствующему предмету аукциона. Если после предложения аукциониста участникам аукциона объявить свою цену только один из участников объявит свою цену, аукционист называет аукционный номер этого участника, трижды предложенную им цену и при отсутствии предложений иных участников аукциона объявляет о продаже предмета аукциона, а участника аукциона – победителем аукциона по соответствующему предмету аукциона. Если ни один из участников аукциона не предложил свою цену, аукцион в отношении соответствующего предмета аукциона признается нерезультативным.

Если два и более участника аукциона согласились с объявленной аукционистом ценой, но ни один из них не согласился со следующей объявленной им ценой, и после предложения аукциониста объявить свою цену, которая должна быть выше последней цены, с которой согласились участники аукциона, ни один из этих участников не предложил свою цену, в результате чего аукцион признан нерезультативным, эти участники уплачивают штраф в соответствии с соглашением.

Предмет аукциона снимается с аукциона по решению комиссии или организации до начала проведения аукциона в случае отсутствия участников аукциона либо если на предмет аукциона претендует только один участник аукциона.

По решению комиссии или организации участники аукциона, не выигравшие аукцион в отношении предметов аукциона, на которые они подали заявления, в перерывах между аукционными торгами мо-

гут перерегистрироваться на другие предметы аукциона, по которым размер задатка не превышает суммы, внесенной ими в качестве ранее перечисленного задатка. Для перерегистрации участники аукциона представляют заявления, которые подлежат обязательной регистрации комиссией или организацией.

Споры, возникшие в ходе проведения аукциона, разрешаются комиссией или организацией.

Результаты аукциона в день проведения аукциона оформляются протоколом, который составляется в двух экземплярах, подписывается членами комиссии и победителем аукциона и утверждается председателем комиссии либо подписывается победителем аукциона и утверждается руководителем организации (уполномоченным им лицом). Не позднее одного рабочего дня со дня утверждения протокола о результатах аукциона оба его экземпляра направляются в соответствующий местный исполнительный комитет. Победителю аукциона в день проведения аукциона выдается копия протокола о результатах аукциона.

В протоколе отражаются место и время проведения аукциона, адрес земельного участка, в отношении которого должен быть заключен договор аренды по результатам аукциона, его кадастровый номер, площадь, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, начальная цена и окончательный размер платы за предмет аукциона, победитель аукциона, обязательства сторон по подписанию договора аренды и обязательства победителя аукциона по внесению платы за предмет аукциона (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), срок аренды, размеры и сроки возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходов, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, сведения об условиях, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, а также другая информация.

Если победитель аукциона в день проведения аукциона не подписал протокол, результаты аукциона в отношении этого победителя аннулируются, о чем комиссией или организацией составляется протокол. При этом внесенный победителем задаток возврату не подлежит.

По заявлению победителя аукциона местным исполнительным комитетом предоставляется рассрочка внесения платы за предмет аукциона в порядке, установленном Положением о порядке и условиях внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право аренды земельных участков в случае предоставления рассрочки, утвержденным постановлением, утверждающим настоящее Положение. Указанное заявление подается победителем аукциона в местный исполнительный комитет не позднее одного рабочего дня после утверждения протокола о результатах аукциона.

В течение десяти рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона победитель аукциона обязан внести плату за право аренды земельного участка (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для его проведения, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка. При этом затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для его проведения, возмещаются победителем аукциона местному исполнительному комитету или организации. Размер такого возмещения не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, а также включать затраты по ранее проведенным нерезультативным, несостоявшимся аукционам в случае повторного выставления предмета аукциона на аукцион.

Сумма задатка возвращается участникам аукциона, кроме случаев, предусмотренных настоящим Положением, в течение пяти рабочих дней со дня проведения аукциона. Сумма задатка победителя аукциона засчитывается при оплате им стоимости предмета аукциона.

В случае признания аукциона несостоявшимся местный исполнительный комитет или организация возвращает участникам аукциона внесенные ими в виде задатка денежные средства в течение пяти рабо-

чих дней после назначенной даты проведения аукциона, указанной в извещении.

После совершения победителем аукциона действий, указанных в Положении, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет на основании решения об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и протокола о результатах аукциона заключает с ним договор аренды земельного участка, передает ему выписку из названного решения, а также один экземпляр протокола о результатах аукциона. Второй экземпляр протокола о результатах аукциона приобщается к материалам землеустроительного дела об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

В случае уклонения одной из сторон от заключения договора аренды земельного участка другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Договор аренды земельного участка и возникновение основанного на нем права аренды подлежат государственной регистрации в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка.

Аукцион в отношении каждого предмета аукциона признается несостоявшимся, о чем комиссией или организацией составляется протокол о признании аукциона несостоявшимся, если заявление на участие в нем подано только одним участником, или для участия в аукционе не было подано ни одного заявления, или на аукцион явился один из участников, или ни один из участников не явился на аукцион.

Если аукцион признан несостоявшимся из-за того, что заявление на участие в нем подано только одним гражданином, индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом либо для участия в нем явился только один гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, земельный участок предоставляется этому лицу при его согласии с внесением платы за предмет аукциона в размере начальной цены предмета аукциона, увеличенной на 5 %, с выдачей ему в день признания аукциона несостоявшимся копии протокола о признании аукциона несостоявшимся.

В течение десяти рабочих дней после признания аукциона несостоявшимся гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо обязаны внести плату за предмет аукциона (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для его проведения, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка.

После совершения лицом необходимых действий, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет на основании решения об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и протокола о признании аукциона несостоявшимся, в котором указываются лицо, выразившее согласие на внесение платы за предмет аукциона, и иные сведения, заключает с ним договор аренды земельного участка, передает ему выписку из названного решения, а также один экземпляр протокола о признании аукциона несостоявшимся. Второй экземпляр протокола о признании аукциона несостоявшимся приобщается к материалам землеустроительного дела об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

Участнику аукциона, указанному в части второй настоящего пункта, выразившему согласие на предоставление ему земельного участка в аренду, сумма внесенного задатка засчитывается при оплате им стоимости предмета аукциона. В случае отказа или уклонения такого участника от внесения платы за предмет аукциона (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходов, связанных с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для его проведения, выполнения условий, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения

за государственной регистрацией в отношении земельного участка, подписания договора аренды земельного участка, внесенный им задаток возврату не подлежит.

Аукцион в отношении каждого предмета аукциона признается нерезультативным, о чем организатором или комиссией составляется протокол о признании аукциона нерезультативным, если ни один из участников аукциона после трехкратного объявления первой объявленной цены не поднял аукционный номер, или если ни один из участников аукциона не предложил свою цену.

Результаты аукциона аннулируются, о чем комиссией или организацией составляется протокол, если победитель аукциона в установленный срок не внес плату за предмет аукциона (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), не возместил затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, не выполнил условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, а также иные условия участия в аукционе, не подписал договор аренды земельного участка. При этом внесенный победителем аукциона задаток возврату не подлежит.

Комиссия или организация по согласованию с местным исполнительным комитетом в случае признания аукциона несостоявшимся, нерезультативным или аннулирования результатов аукциона вправе объявить о повторном проведении аукциона. Местным исполнительным комитетом также может быть рассмотрен вопрос о предоставлении указанного земельного участка без проведения аукциона в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Извещение о проведении повторного аукциона подлежит опубликованию не менее чем за десять рабочих дней до даты его проведения, а информация о таком аукционе – не позднее пяти рабочих дней после опубликования извещения.

Опубликование извещения о проведении повторного аукциона и информации об аукционе осуществляется в порядке, установленном Положением, с учетом предусмотренного срока.

Повторный аукцион проводится в порядке, установленном Положением.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 утверждены Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества и Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Гражданин Титов В. В. приобрел в частную собственность земельный участок по результатам аукциона в г. Могилеве для строительства и обслуживания жилого дома. Однако строительство дома не начал. По прошествии двух лет решил участок продать.

Имеет ли право гражданин Титов В. В. совершать сделки с земельным участком?

Кто может быть покупателем такого земельного участка?

Задача 2. В г. Бресте состоялся аукцион по продаже земельных участков в частную собственность. Гражданин Петров А. А. стал победителем аукциона, однако он не внес плату и не подписал протокол аукциона.

Обязан ли гражданин Петров А. А. приобрести земельный участок в частную собственность? Каковы последствия таких действий гражданина?

Контрольные вопросы

1. Допускается ли проведение закрытых по форме земельных аукционов?
2. Как определяется начальная цена земельного участка или права на земельный участок, выставляемых на аукцион?
3. За какой срок до проведения земельного аукциона должно быть опубликовано извещение в средствах массовой информации?

4. Какие условия необходимо выполнить субъекту, чтобы стать участником земельного аукциона?

5. Вправе ли участник аукциона отказаться от участия в нем? Каковы правовые последствия такого отказа?

6. Вправе ли местный исполком отказаться от проведения земельного аукциона?

7. В каких случаях аукцион признается несостоявшимся?

8. По каким основаниям результаты земельного аукциона могут быть аннулированы?

Темы рефератов

1. Порядок проведения земельных аукционов.

2. Порядок проведения аукционов по продаже права аренды земельных участков.

3. Аукционы по продаже земельных участков и прав на них как основной способ возникновения прав на землю.

Литература: [1, 3, 6, 8, 11, 15, 16, 18, 21, 22, 30–33, 40–43, 45, 49, 52, 55, 56, 64, 66–68].

Тема 5. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Состав и определение убытков, подлежащих возмещению землевладельцам, землепользователям, собственникам земельных участков

Положением о порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям 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, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, устанавливается порядок определения размера убытков, причиняемых землепользователям 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, а также

перечень организаций, осуществляющих определение размера таких убытков, и порядок их возмещения.

Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением принудительного изъятия земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, понесшим эти убытки.

Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство подземных линейных сооружений, осуществляемое в срок до 1,5 года, а также лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов.

При изъятии земельного участка ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, а фактические – при разработке проекта отвода земельного участка либо установлении границы земельного участка в соответствии с гл. 6 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, когда не требуется разработка проекта отвода земельного участка.

При строительстве подземных линейных сооружений, осуществляемом в срок до 1,5 года без изъятия земельных участков, ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, а фактические – после разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство этих сооружений, но до принятия решения о разрешении их строительства.

При определении ориентировочного и фактического размера убытков, причиняемых гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, учитываются:

- стоимость расположенных на них жилых домов или квартир в блокированных или многоквартирных жилых домах, строений, сооружений и насаждений при них, садовых домиков, дач, примыкающих к

ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, в том числе не завершенных строительством, стоимость насаждений, расположенных при сносимых садовых домиках и дачах, принадлежащих гражданам, а также на незастроенных земельных участках граждан, стоимость объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, стоимость строительства мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, стоимость незавершенного сельскохозяйственного производства или урожая сельскохозяйственных культур, плодово-ягодных, лесных, защитных и других многолетних насаждений, различных видов недревесной лесной продукции;

- упущенная выгода в случае изъятия (временного занятия) сельскохозяйственных земель из 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, лесных земель лесного фонда, за исключением случаев изъятия земельных участков из лесных земель лесного фонда для расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности (насаждений) просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних проводов;

- убытки, причиняемые ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов;

- плата за право аренды земельного участка.

Размер убытков определяется в белорусских рублях.

Определение размеров убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, производится организациями, осуществляющими определение размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, согласно Положению. При этом указанные организации имеют право запрашивать у государственных органов и иных организаций имеющуюся у них информацию, необходимую для определения размера убытков, которые представляют ее в течение трех рабочих дней со дня поступления к ним запроса.

Определение размеров убытков, причиняемых изъятием или вре-

менным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, производится за счет средств Минского городского, городского (городов областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительных комитетов исходя из их компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков, установленной законодательством об охране и использовании земель (далее, если не предусмотрено иное, – местный исполнительный комитет), либо лица, которому предоставляется земельный участок.

При предварительном согласовании места размещения земельного участка, изымаемого и предоставляемого для государственных нужд, смене землепользователя, на землях которого согласовывалось место размещения земельного участка, разработке проекта отвода земельного участка (если не требуется предварительное согласование места размещения земельного участка) землепользователю (собственнику объектов недвижимого имущества) заказным письмом с уведомлением о вручении направляются копия земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка, информация о порядке и условиях возмещения в соответствии с законодательством убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельного участка, сносом расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а также перечень сведений, необходимых для определения размера таких убытков, которые должны быть представлены землепользователем (собственником объектов недвижимого имущества) в течение трех рабочих дней со дня получения письма.

Отказ землепользователя (собственника объектов недвижимого имущества) в представлении сведений, необходимых для определения размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельного участка, сносом расположенных на нем объектов недвижимого имущества, либо непредставление таких сведений не приостанавливает оформление землеустроительной документации.

При предварительном согласовании места размещения земельного участка в иных случаях, смене землепользователя, на землях которого согласовывалось место размещения земельного участка, разработке проекта отвода земельного участка (если не требуется предварительное согласование места размещения земельного участка) землепользователи в письменном согласии на размещение земельного участка на их землях и изъятие у них данного участка указывают о наличии (отсутствии) убытков.

Размер убытков, причиняемых собственнику (гражданину, индивидуальному предпринимателю, негосударственному юридическому лицу) изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценных многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Затраты, необходимые для строительства равноценных многоквартирного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, строений и сооружений при них, определяются на основании норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623, без учета физического износа таких объектов на основании измерений, произведенных специалистами организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии собственника или уполномоченного им лица.

Затраты, необходимые для строительства равноценной квартиры в многоквартирном жилом доме, определяются исходя из первоначальной стоимости сносимого многоквартирного жилого дома в базисном уровне цен, определенной на дату ввода жилого дома в эксплуатацию, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений (квартир) жилого дома и общей площади жилого помещения (квартиры). При этом указанные затраты определяются без учета износа сносимого многоквартирного жилого дома.

Если рыночная стоимость предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств меньше рыночной стоимости сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, то размер убытков определяется как разница между рыночной стоимостью сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств, которая устанавливается при определении размера убытков.

Размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, определяется в по-

рядке, установленном в частях первой и второй настоящего пункта.

Если соответствующее сносимое недвижимое имущество принадлежит на праве общей долевой собственности, то размер убытков в отношении каждого из собственников определяется пропорционально долям в праве общей долевой собственности на сносимое недвижимое имущество.

Размер убытков, причиняемых удалением насаждений, расположенных при сносимых садовых домиках и дачах, принадлежащих гражданам, а также на незастроенных земельных участках граждан, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством.

Состав и характеристики насаждений, расположенных при сносимых многоквартирных жилых домах, квартирах, садовых домиках, дачах, а также на незастроенных земельных участках граждан, устанавливаются по результатам их учета, проведенного собственником строения, насаждений или уполномоченным им лицом, и уточняются лицом, осуществляющим определение размера убытков.

Определение размера убытков, причиняемых сносом не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач, производится в порядке их оценки стоимости в соответствии с Положением о порядке проведения оценки не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 апреля 2006 г. № 507.

Размер убытков, причиняемых сносом не завершенных строительством законсервированных и зарегистрированных в установленном порядке жилых домов, дач, а также не завершенных строительством садовых домиков, примыкающих к ним строений, расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, определяется с учетом их готовности.

При наличии незарегистрированных изменений многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений при них, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей размер убытков определяется в размере затрат, необходимых для строительства ранее зарегистрированных в установленном порядке многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Размер убытков, причиняемых сносом объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе

не завершенных строительством, кроме жилых домов, квартир, находящихся в государственной собственности, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством, но не меньше балансовой стоимости указанных объектов (для капитальных строений – остаточной стоимости, для не завершенных строительством объектов – первоначальной (переоцененной) стоимости), а в случае отсутствия сведений о балансовой стоимости – не меньше стоимости замещения, которая представляет собой первоначальную стоимость объектов, сходных с объектами, подлежащими сносу, по основным экономическим, техническим и иным характеристикам, на дату определения стоимости замещения (далее – стоимость замещения).

При наличии незарегистрированных изменений объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), кроме жилых домов, квартир, находящихся в государственной собственности, размер убытков определяется по балансовой стоимости (для капитальных строений – по остаточной стоимости, для не завершенных строительством объектов – по первоначальной (переоцененной) стоимости), а в случае отсутствия сведений о балансовой стоимости – по стоимости замещения ранее зарегистрированных в установленном порядке объектов недвижимого имущества.

Размер убытков, причиняемых сносом объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, находящихся в государственной собственности, кроме жилых домов, квартир, в связи с изъятием или временным занятием земельных участков для государственных нужд, связанных со строительством и обслуживанием объектов, обеспечивающих национальную безопасность, охрану окружающей среды и историко-культурного наследия, объектов транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, оздоровительного, рекреационного назначения, коммунального хозяйства, бытового обслуживания населения, культурно-просветительного, физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, образования и воспитания, здравоохранения, предоставления социальных услуг, научного назначения и научного обслуживания, многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), общежитий, объектов по реализации международных договоров, определяется по первоначальной (переоцененной) стоимости этих объектов, а при отсутствии

сведений о первоначальной (переоцененной) стоимости – по стоимости замещения.

Размер убытков, причиняемых сносом объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, находящихся в государственной собственности, кроме жилых домов, квартир, в отношении которых до определения ориентировочного или фактического размера убытков в установленном законодательством порядке принято решение о списании, признается равным нулю.

Размер убытков, причиняемых изъятием земельных участков с ликвидацией одноуровневых автомобильных стоянок, площадок для кратковременной остановки транспортных средств, площадок для отдыха со стоянками транспортных средств, дорог, улиц, площадей, проездов, набережных, иных плоскостных капитальных сооружений, в том числе не завершенных строительством, определяется по остаточной стоимости объекта оценки этих сооружений затратным методом.

Убытки, причиняемые нарушением функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, за исключением случаев, когда утвержденной проектной документацией предусматривается восстановление таких систем и сооружений, возмещаются:

- местным исполнительным комитетам, на территории которых расположены эти системы и сооружения, – при нарушении функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, строительство которых осуществлялось за счет средств республиканского и местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, а также средств государственных юридических лиц;

- землепользователям, на земельных участках которых расположены мелиоративные системы и отдельно расположенные гидротехнические сооружения (пользователям мелиоративных систем), – при нарушении функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, находящихся в частной собственности.

Убытки, причиняемые нарушением функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, определяются в размере стоимости строительства мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений,

включая стоимость проектно-изыскательских работ, действующей на дату определения этих убытков, с учетом площади мелиорированных земель в границах изымаемого (временно занимаемого) земельного участка.

В случае если землепользователи в процессе эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений несли затраты на их реконструкцию, то при изъятии или временном занятии земельных участков указанные затраты подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти затраты, за исключением случаев, предусмотренных в части четвертой настоящего пункта.

Убытки, причиняемые изъятием земельных участков для добычи сапропелей на удобрение и торфа на удобрение и топливо, а также для строительства объектов, необходимых для их добычи, в результате которого полностью или частично нарушается работа мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, определяются по остаточной (балансовой) стоимости таких систем и сооружений и возмещаются в течение десяти лет ежегодно равными долями, но не более срока пользования земельными участками.

Размер убытков незавершенного сельскохозяйственного производства (вспашка, посев и посадка сельскохозяйственных культур, уход за посевами, другие виды работ) определяется на основании данных бухгалтерского учета и отчетности землепользователя, а в случае их отсутствия – на основании иных сведений, представляемых землепользователем, по фактическим затратам, понесенным им при выполнении сельскохозяйственных работ, включая стоимость семян и посадочного материала, органических и минеральных удобрений, средств защиты растений и других материальных ресурсов, но не использованным в связи с изъятием или временным занятием земельного участка.

Если на земельном участке проведен основной комплекс агротехнических мероприятий по возделыванию соответствующей сельскохозяйственной культуры и уходу за ней, размер убытков, связанных с изъятием или временным занятием земельного участка, определяется по стоимости урожая сельскохозяйственной культуры исходя из средней за последние три года урожайности этой культуры и цен, действующих на дату определения этих убытков. При возмещении убытков в размере стоимости урожая сельскохозяйственных культур стоимость незавершенного сельскохозяйственного производства не возмещается.

При изъятии (временном занятии) земельных участков сельскохозяйственных земель, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, огородничества, иных целей, предусматривающих возможность выращивания сельскохозяйственных культур на земельном участке, убытки в размере стоимости урожая сельскохозяйственных культур определяются исходя из ориентировочной урожайности соответствующей сельскохозяйственной культуры, устанавливаемой техническими нормативными правовыми актами, и цен на эту культуру, официально опубликованных Национальным статистическим комитетом.

Упущенная выгода при изъятии (временном занятии) сельскохозяйственных земель из 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, устанавливается в размере 3-кратной величины нормативного чистого дохода с изымаемого (временно занимаемого) земельного участка, определенного по результатам 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 (далее – кадастровая оценка сельскохозяйственных земель), при временном занятии, а также предоставлении земельного участка на срок до 10 лет включительно и в размере 5-кратной величины – при предоставлении земельного участка на срок более 10 лет.

При изъятии сельскохозяйственных земель из 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, для целей, связанных с ведением сельского хозяйства, упущенная выгода определяется в размере 1 % от установленной.

Определение размера убытков, причиняемых удалением плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также лесных, защитных и других многолетних насаждений, производится в размере стоимости са-

женцев и затрат на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон.

Неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным затратам (на покупку саженцев, подготовку почвы, посадку, уход за насаждениями, другие работы).

Размеры убытков, причиняемых неполучением урожая различных видов недревесной лесной продукции, определяются исходя из среднего за последние 5 лет объема добычи продукции и цен, действующих на дату определения этих убытков.

Упущенная выгода при изъятии лесных земель лесного фонда определяется для покрытых лесом земель на основании нормативно установленных величин, определяемых техническими нормативными правовыми актами.

Технические требования к определению размера убытков, причиняемых нарушением функционирования мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, изъятием (временным занятием) сельскохозяйственных земель, а также удалением лесных насаждений и неполучением урожая различных видов недревесной лесной продукции, устанавливаются техническими нормативными правовыми актами.

Убытки, причиняемые ограничением (обременением) прав землепользователей, ведущих сельское, лесное хозяйство, в результате установления санитарно-защитных и охранных зон вокруг источников и сооружений систем водоснабжения, особо охраняемых природных территорий, курортов, промышленных организаций и других объектов, возмещаются лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав землепользователей.

Размеры убытков, причиняемых ограничением (обременением) прав землепользователей, ведущих сельское, лесное хозяйство, в результате установления санитарно-защитных и охранных зон вокруг указанных выше объектов, определяются по заявлениям землепользователей, направленным районным (городским) исполнительным комитетам. К заявлениям прилагаются расчеты сумм причиняемых убытков. Указанные убытки определяются с учетом ограничений (обременений) в использовании земельных участков, установленных утвержденными проектами санитарно-защитных и охранных зон соответствующих объектов.

Размеры убытков, причиняемых ограничением (обременением) прав на земельный участок в связи с установлением земельного серви-

туда, определяются по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка, а при недостижении соглашения – судом.

При изъятии для государственных нужд земельного участка, предоставленного без проведения аукциона, за право аренды которого арендатором была внесена плата, арендатору возмещаются убытки в размере платы за право аренды земельного участка исходя из кадастровой стоимости этого участка в белорусских рублях, действующей на дату определения убытков, и в зависимости от срока аренды земельного участка, оставшегося на дату определения убытков, установленных Советом Министров Республики Беларусь коэффициентов для определения размера платы за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов.

При изъятии для государственных нужд земельного участка, предоставленного победителю аукциона, за право аренды которого им была внесена плата, установленная по результатам аукциона, арендатору земельного участка возмещаются убытки, определенные в размере доли от внесенной платы, рассчитанной пропорционально оставшемуся сроку аренды земельного участка на дату определения убытков.

Убытки, связанные с прекращением права аренды земельного участка в связи с его изъятием для государственных нужд, в отношении платы за право аренды земельного участка возмещаются из местного бюджета соответствующей административно-территориальной единицы, в который поступила плата за право аренды земельного участка, либо по решению местного исполнительного комитета за счет средств лица, которому предоставляется земельный участок.

В случае отказа землепользователя (собственника объектов недвижимого имущества) в представлении сведений, необходимых для определения размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельного участка, сносом расположенных на нем объектов недвижимого имущества, либо непредставление таких сведений в установленный срок (представление по истечении этого срока):

- размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений при них, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, расположенных от-

дельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, не завершенных строительством законсервированных и зарегистрированных в установленном порядке жилых домов, дач, а также не завершенных строительством садовых домиков, примыкающих к ним строений, расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, с учетом их готовности, определяется в размере затрат, необходимых для строительства равноценных многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений;

- размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, определяемый как разница между рыночной стоимостью сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств, признается равным нулю;

- размер убытков, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд и сносом расположенных на нем объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, кроме жилых домов, квартир, находящихся в государственной собственности, определяется по балансовой стоимости (для капитальных строений – по остаточной стоимости, для не завершенных строительством объектов – по первоначальной (переоцененной) стоимости), а при отсутствии сведений о балансовой стоимости – по стоимости замещения.

Для определения размера убытков незавершенного сельскохозяйственного производства или убытков в размере стоимости урожая сельскохозяйственных культур, причиняемых изъятием земельного участка для государственных нужд, могут использоваться материалы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

По результатам определения размеров убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, организация, осуществляющая определение размера убытков, составляет отчет об определении размеров убытков с указанием в нем исполнителя работ, перечня данных, использованных при определении размеров убытков, источника их получения, описания процедуры расчета убыт-

ков, результатов определения убытков, иных сведений. Отчет подписывается руководителем этой организации, заверяется печатью.

Размеры убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, указываются в акте выбора места размещения земельного участка, проекте отвода земельного участка, решениях местных исполнительных комитетов об изъятии и предоставлении земельного участка или о разрешении строительства подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, электросвязи и других сооружений), осуществляемого в срок до 1,5 года без изъятия земельных участков.

Споры, связанные с определением размеров убытков и их возмещением, разрешаются судом.

В соответствии со ст. 90 Кодекса о земле «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, за исключением принудительного изъятия земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, 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, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Организации, осуществляющие определение размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества:

1. Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем».

2. Дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Брестгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».

3. Дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Витебскгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».

4. Республиканское дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Гомельгипрозем».

5. Дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Гродногипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».

6. Республиканское дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Могилевгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».

7. Республиканское дочернее аэрофотогеодезическое унитарное предприятие «БелПСХАГИ».

8. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство».

9. Республиканское унитарное предприятие «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

10. Республиканское унитарное предприятие «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

11. Республиканское унитарное предприятие «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

12. Республиканское унитарное предприятие «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

13. Республиканское унитарное предприятие «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

14. Республиканское унитарное предприятие «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

15. Республиканское унитарное предприятие «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

16. Республиканское унитарное предприятие «Институт недвижимости и оценки».

17. Республиканское унитарное предприятие по оказанию услуг «БелЮрОбеспечение».

18. Коммунальное топографо-геодезическое унитарное предприятие «Гомельгеодезцентр».

19. Коммунальное консалтинговое унитарное предприятие «Минский областной центр инвестиций и приватизации».

20. Коммунальное унитарное предприятие «Минский городской центр недвижимости».

21. Могилевское городское унитарное коммунальное предприятие «Центр по приватизации».

В соответствии со ст. 90 Кодекса о земле «Возмещение землеполь-

зователям 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, за исключением принудительного изъятия земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки.

Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство подземных линейных сооружений, осуществляемое в срок до 1,5 года, 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 данной 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.

5.2. Понятие и определение (расчет) потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

В положении о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства определяется порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда и (или) земель иных категорий, на которых расположены леса, для целей, не связанных с ведением сельского и (или) лесного хозяйства.

Граждане, индивидуальные предприниматели или юридические лица, которым отводятся земельные участки из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда и (или) земель иных категорий, на которых расположены леса, для целей, не связанных с ведением сельского

и (или) лесного хозяйства, или разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) подземных линейных сооружений на указанных землях, перечисляют средства, предназначенные для возмещения потерь, в доход республиканского бюджета на соответствующий счет по месту жительства гражданина, постановления индивидуального предпринимателя или юридического лица на учет.

Потери возмещаются гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами на основании решений:

- областных, Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов, администратий свободных экономических зон об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель;

- районных, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов о разрешении строительства подземных линейных сооружений в срок до полутора лет без изъятия земельных участков.

Размеры потерь определяются организациями по землеустройству.

Размеры потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, определяются по нормативам возмещения потерь сельскохозяйственного производства с коэффициентами к ним, учитывающими категорию, местоположение земельных участков, качество почв, мелиоративное состояние земель, а также уровень инфляции по отношению к предыдущему году.

Размеры потерь лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, определяются по нормативам возмещения потерь лесохозяйственного производства с коэффициентами к ним, учитывающими средообразующие, водоохранные, защитные, санитарно-гигиенические, рекреационные и иные функции лесов, а также уровень инфляции по отношению к предыдущему году.

При изъятии земельного участка ориентировочный размер потерь определяется при подготовке материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, а фактический – при разработке проекта по отводу земельного участка.

При строительстве подземных линейных сооружений без изъятия земельных участков из сельскохозяйственных земель, осуществляемого в срок до 1,5 года, ориентировочный размер потерь сельскохозяйственного производства определяется при подготовке материалов предварительного согласования, а фактический – после разработки и

утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство этих сооружений до принятия решения местного исполнительного комитета о разрешении их строительства.

Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица, которые по условиям отвода земельного участка должны привести предоставленные им в аренду, временное пользование на срок до 25 лет включительно земельные участки в прежнее состояние, возмещают потери в размере 4 % от сумм, исчисленных на основании соответствующих нормативов возмещения потерь с коэффициентами к ним за каждый год пользования этими земельными участками.

При предоставлении земельного участка в аренду, временное пользование на срок, превышающий 25 лет, или продлении срока аренды, временного пользования на общий срок, превышающий 25 лет, потери за срок аренды, временного пользования земельным участком, превышающий 25 лет, не возмещаются.

Если предоставленный в аренду, временное пользование земельный участок по условиям его отвода подлежит приведению в прежнее состояние, но до истечения срока пользования и рекультивации земельного участка отводится другому лицу для целей, не связанных с назначением таких земель, возмещение потерь осуществляется лицом, испрашивающим этот земельный участок, за вычетом средств, поступивших от возмещения данных потерь за период аренды или временного пользования участком.

Использование средств от возмещения потерь осуществляется в пределах их поступления в соответствии со сметами расходов, разрабатываемыми ежегодно в отношении потерь сельскохозяйственного производства – Министерством сельского хозяйства и продовольствия, в отношении потерь лесохозяйственного производства – Министерством лесного хозяйства, по согласованию с Государственным комитетом по имуществу и Министерством финансов через счета органов государственного казначейства в установленном порядке.

Финансирование работ, выполняемых за счет средств от возмещения потерь сельскохозяйственного производства, осуществляется по ходатайствам областных исполнительных комитетов, Государственного комитета по имуществу в размерах, определенных в соответствии с указанными в части первой настоящего пункта сметами расходов.

Работы, осуществляемые за счет средств от возмещения потерь, финансируются Министерством сельского хозяйства и продовольствия

и Министерством лесного хозяйства соответственно на основании проектов, смет и актов приемки выполненных работ.

В соответствии со ст. 92 Кодекса о земле «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 без изъятия земельных участков из сельскохозяйственных земель, осуществляемым в срок до 1,5 года, возмещаются в доход республиканского бюджета.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются независимо от возмещения убытков земледельцев.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений.

5.3. Случай, когда потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не возмещаются

Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются при изъятии сельскохозяйственных земель:

- для строительства и обслуживания мелиоративных систем, предназначенных для орошения и осушения земель сельскохозяйственного назначения;

- для строительства и обслуживания объектов рыбоводных организаций (за исключением изъятия пахотных земель, земель под постоянными культурами, луговых земель, на которых проведены работы по их коренному улучшению);

- для строительства и обслуживания жилых домов, в том числе общежитий, организаций здравоохранения, организаций социального обслуживания, учреждений образования, организаций культуры, бытового обслуживания населения, оказания услуг по организации и проведению религиозных обрядов, церемоний, молитвенных собраний или других культовых действий, строительства и обслуживания мест погребения, в том числе расширения существующих мест погребения,

а также объектов транспортной и инженерной инфраструктуры к указанным объектам;

- для строительства и обслуживания автомобильных дорог общего пользования;

- для строительства и обслуживания объектов придорожного сервиса, транспортной и инженерной инфраструктуры к ним, расположенных на придорожной полосе (в контролируемой зоне) республиканских автомобильных дорог или земельном участке, часть которого находится на придорожной полосе (в контролируемой зоне), а другая часть непосредственно прилегает к придорожной полосе (контролируемой зоне) республиканских автомобильных дорог;

- для строительства и обслуживания сооружений и заграждений, необходимых для охраны Государственной границы Республики Беларусь, в пределах пограничной зоны и пограничной полосы;

- для полосы крепления Государственной границы Республики Беларусь, установки, сохранения и поддержания в исправном состоянии пограничных знаков;

- для добычи сапропеля, используемого для производства удобрений, и торфа, используемого для приготовления компостов, торфа топливного и для производства топливных брикетов, а также для строительства объектов, необходимых для их добычи;

- для складирования и сушки лигнина для изготовления топлива;

- для создания особо охраняемых природных территорий;

- при предоставлении в установленном порядке земельных участков из сельскохозяйственных земель государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям, имущество которых находится в коммунальной собственности и в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства;

- для создания водохранилищ при строительстве гидроэлектростанций;

- при предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель во временное пользование либо аренду для строительства воздушных линий электропередачи и электросвязи (за исключением земельных участков, предназначенных для установки опор), если это строительство осуществляется в согласованные с землепользователями, из земель которых изымаются земельные участки, сроки, обеспечивающие беспрепятственное выполнение сельскохозяйственных работ;

- для коллективного садоводства, дачного строительства;

- для реализации резидентами специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» инвестиционных проектов в границах парка;
- для реализации резидентами свободных экономических зон инвестиционных проектов в границах свободных экономических зон;
- для строительства и обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры в границах свободных экономических зон;
- при предоставлении земельных участков инвесторам (организациям, реализующим инвестиционные проекты) для строительства и обслуживания объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров;
- в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

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.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Дирекция сельскохозяйственной организации, из земель которой предусматривается изъятие земельного участка, заявила, что она согласится с предложенным проектом отвода земельного участка при условии предварительного возмещения всех причиненных организации убытков и потерь валового сбора сельскохозяйственных культур, связанных с изъятием пахотных земель, исходя из расчета ущерба, утвержденного сельскохозяйственной организацией.

Правомерны ли претензии организации относительно порядка оценки и возмещения вреда (убытков и потерь) при изъятии земель для государственных нужд?

Какие органы правомочны решать споры, связанные с возмещением убытков и определением их размеров?

Задача 2. Брестский областной исполком принял решение об изъятии части земель площадью 5 га, находящихся в пользовании ОАО «Искра», для предоставления ООО «Эпос» в целях строительства промышленного предприятия. Изымаемые земли относятся к малопродуктивным сельскохозяйственным землям.

Созданная исполкомом оценочная комиссия определила размер убытков, причиненных изъятием земельного участка, – 300 тыс. руб. ОАО «Искра» обратилось с исковым заявлением в суд, в котором оспаривало размер убытков, а также просило взыскать стоимость потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием, и обязать ООО «Эпос» произвести прокладку новой внутрихозяйственной дороги к животноводческой ферме, ранее проходившей по изъятому участку.

Объясните структуру и порядок возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель.

Задача 3. В соответствии с решением государственного органа из земель СПК «Звездный» было изъято 11 га для строительства производственных корпусов филиала завода «Автодизель», 6 га – для сооружения вспомогательных объектов, 5 га – для постройки школы, дома культуры и спортивного комплекса.

Оценщиком были определены причиненные убытки в размере 301550 тыс. руб. и стоимость потерь сельскохозяйственного производства – 2000250 тыс. руб.

Правление кооператива не согласилось с оценкой стоимости потерь сельскохозяйственного производства и обратилось с иском в суд, в котором просило взыскать с завода «Автодизель» в пользу СПК «Звездный» стоимость потерь с учетом всех площадей сельскохозяйственных земель, изъятых у хозяйства, исходя из средней урожайности сельскохозяйственных культур на данной площади за последние три года.

Разъясните порядок исчисления и взыскания стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства.

Задача 4. На предоставленных 3 га земли для ведения фермерского хозяйства фермер Сизов П. А. посадил картофель. В июле райисполком уведомил его о том, что 1 га земель изымается для государственных нужд. Не возражая против изъятия земельного участка, фермер просил возместить нанесенный изъятием ущерб, а также предоставить участок в другом месте.

Правомерны ли требования фермера? О каком ущербе может идти речь и каков порядок его возмещения?

Задача 5. По решению районного исполнительного комитета у гражданина Ветрова В. А. был изъят земельный участок, на котором расположены жилой дом, баня, гараж, плодово-ягодные насаждения

для государственных нужд. Гражданин Ветров В. А. обратился за разъяснением.

Какие нормативные правовые акты регламентируют вопросы изъятия земель для государственных нужд и какие права имеет гражданин в данном случае?

Может ли ему быть предоставлен другой земельный участок?

Кто и в каком размере должен компенсировать ему убытки, связанные со сносом жилого дома, строений, сооружений и плодово-ягодных насаждений?

Подготовьте подробный ответ на поставленные гражданином Ветровым В. А. вопросы.

Задача 6. Часть земель Логойского лесхоза была предоставлена во временное пользование строительной организации для добычи песка карьерным способом.

Каковы порядок и условия возмещения потерь сельскохозяйственного производства?

Подлежат ли в этом случае возмещению потери лесохозяйственного производства?

Контрольные вопросы

1. Каков состав убытков землепользователей?
2. Как рассчитываются и возмещаются убытки землепользователям при изъятии земель?
3. Что такое упущенная выгода?
4. Что представляют собой потери сельскохозяйственного производства при изъятии земельного участка для государственных нужд?
5. Как используются средства от возмещения потерь сельскохозяйственного производства?

Темы рефератов

1. Порядок возмещения убытков землепользователям в связи с изъятием у них земельных участков.
2. Порядок возмещения потерь при изъятии земельных участков для государственных нужд.

Литература: [1, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 14, 15, 23, 30, 33, 40–42, 45, 47, 51, 54, 56, 58, 66].

Тема 6. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ

6.1. Понятие и виды государственного контроля за использованием и охраной земель

Государственный контроль за использованием и охраной земель является всеобщим и постоянным. В центре его внимания находятся: соблюдение установленных правил владения и пользования землей, недопущение самовольного занятия земельных участков, надлежащее выполнение органами управления земельными ресурсами своих обязанностей по обеспечению их эффективного использования и т. д.

Государственный контроль – это самостоятельная функция управления в области использования и охраны земель. Его можно рассматривать как одну из важнейших гарантий исполнения земельного законодательства, соблюдения требований эффективного использования и охраны земель.

Задачей государственного контроля является обеспечение физическими, юридическими лицами, а также государственными органами и общественными организациями требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель.

Контроль представляет собой осуществляемый субъектом управления комплекс мер наблюдения за подготовкой, принятием и ходом реализации управленческих решений, а также проверки фактического состояния объекта управления.

Различают следующие виды контроля: государственный; ведомственный; производственный; общественный.

Основной формой осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель является проведение проверок должностными лицами:

- плановая проверка – это проверка соблюдения землепользователями требований законодательства об охране и использовании земель, включенная в утвержденные планы работы по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель;

- внеплановая проверка – это проверка соблюдения собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков требований законодательства об охране и использовании земель, не включенная в утвержденные планы по осуществлению госу-

дарственного контроля за использованием и охраной земель, которая может быть проведена по поручению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, Комитета государственного контроля, Государственного комитета по имуществу, уполномоченных должностных лиц правоохранительных и судебных органов в пределах их компетенции, при наличии законных оснований полагать, что со стороны землепользователя имеет место нарушение законодательства об охране и использовании земель;

- целевая проверка – это проверка соблюдения землепользователями отдельных требований законодательства об охране и использовании земель, которая проводится в соответствии с утвержденными планами работы по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель (является видом плановой проверки).

Проверка призвана обеспечить соблюдение всеми землепользователями требований законодательства о рациональном и эффективном использовании земли, и состоит из проверки предварительной (предупредительный контроль), текущей и последующей. Объектами проверки могут быть правильность ведения земельно-учетных документов, эффективность борьбы с отдельными видами нарушений в пределах одной организации, района, области; правильность и целевое использование земель, предоставленных для определенных нужд; соблюдение земельного законодательства в целом.

Кроме того, государственный контроль может осуществляться в следующих формах: наблюдение, обследование, инвентаризация, инспектирование, надзор.

В соответствии со ст. 107 Кодекса о земле «Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель» надзор за точным и единообразным исполнением законодательства, регулирующего порядок изъятия и предоставления земельных участков», 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.

6.2. Общая характеристика компетенции государственных органов по осуществлению контроля за использованием и охраной земель

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными исполнительными комитетами, иными государственными органами в соответствии с их компетенцией, определенной актами законодательства, а также Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды и его территориальными органами на предмет деградации земель в части загрязнения (засорения) земель (включая почвы) отходами, химическими и радиоактивными веществами.

Контроль за соблюдением порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земельных участков из одних категорий и видов в другие осуществляется органами Комитета государственного контроля, областными, Минским городским исполнительными комитетами.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в порядке, установленном законодательством о контрольной (надзорной) деятельности.

Надзор за точным и единообразным исполнением законодательства, регулирующего порядок изъятия и предоставления земельных участков, осуществляется Генеральным прокурором и подчиненными ему прокурорами.

Должностные лица в пределах своей компетенции имеют право:

- беспрепятственно посещать при предъявлении служебного удостоверения земельные участки и знакомиться с землеустроительной документацией и иными документами, необходимыми для осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;
- получать от землепользователей объяснения по фактам нарушения законодательства об охране и использовании земель;
- вносить в установленном порядке предложения о приостановлении проведения проектно-изыскательских, строительных работ, мелиоративных мероприятий и иных работ, осуществляемых без документов, удостоверяющих права на соответствующие земельные участки, или с иными нарушениями законодательства об охране и использовании земель, об установлении ограничений (обременений) прав на зе-

мельные участки, в том числе земельных сервитутов, о прекращении прав на земельные участки по основаниям, предусмотренным Кодексом Республики Беларусь о земле;

- составлять по результатам проверок соблюдения землепользователями законодательства об охране и использовании земель акты проверок, протоколы об административных правонарушениях в области охраны и использования земель, выдавать обязательные для выполнения предписания по устранению допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель;

- представлять в установленном порядке материалы о проведенных проверках, другие документы в соответствующие государственные органы, а также иным юридическим лицам для решения вопроса о привлечении к ответственности лиц, нарушивших законодательство об охране и использовании земель;

- осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством.

Действия (бездействия) должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу этого органа и (или) в суд.

Должностные лица:

- при осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель взаимодействуют с республиканскими органами государственного управления, иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами и другими государственными органами;

- вносят предложения об улучшении осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, а также предупреждении нарушений законодательства об охране и использовании земель.

Деятельность структурных подразделений по землеустройству исполнительных комитетов в области государственного контроля за использованием и охраной земель осуществляется в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле (ст. 35) и Указом Президента Республики Беларусь от 16 октября 2009 г. № 510 «О совершенствовании контрольной (надзорной) деятельности в Республике Беларусь».

ЗАДАЧИ

Задача 1. При проверке, проведенной государственным инспектором по использованию и охране земель района, было установлено, что земли подсобного хозяйства завода частично заброшены в залежь и 9 га сельскохозяйственных земель заросли сорняками.

Директору завода вручено письменное предписание государственного инспектора по использованию и охране земель о распашке залежи и расчистке кустарника. Однако необходимых мер принято не было.

Какое нарушение законодательства было допущено? Какие действия должны быть приняты в связи с этим?

Задача 2. Государственный инспектор по использованию и охране земель района при плановой проверке соблюдения земельного законодательства установил факт захламления местным лесхозом 0,85 га земель сельскохозяйственного производственного кооператива «Весна».

Какими должны быть действия инспектора и какими нормативными правовыми актами он должен пользоваться в данном случае?

Задача 3. Заводу «Калибр» по решению районного исполнительного комитета был предоставлен земельный участок площадью 2,5 га для расширения производства. По истечении одного года в результате проведения проверки выяснилось, что завод к использованию земельного участка не приступил, мотивируя это отсутствием средств на строительство, а земельный участок использовался рабочими завода в качестве огородов.

Правомерны ли действия администрации завода? Что должен предпринять главный государственный инспектор по использованию и охране земель района?

Задача 4. При очередной проверке соблюдения законодательства об использовании и охране земель контролирующий орган установил, что строительное управление, которому были предоставлены во временное пользование 5 га земель сельскохозяйственной организации СПК «Черничный» для разработки карьера по добыче песка и гравия, при производстве работ не приняло мер по сохранению плодородного слоя почвы, а после завершения работ не привело земельный участок в состояние, пригодное для его использования в сельском хозяйстве.

Главный государственный инспектор района по использованию и охране земель наложил штрафы на строительное управление в размере 100 базовых величин и на руководителя управления – 20 базовых ве-

личин. СПК «Черничный» предъявило к строительному управлению иск о возмещении вреда.

Какие нарушения допущены строительным управлением?

В каком порядке возмещается причиненный им ущерб?

Правомерны ли действия государственного инспектора по использованию и охране земель района?

Задача 5. Индивидуальному предпринимателю Прошутинскому А. В. решением Ивацевичского районного исполнительного комитета от 5 февраля 2021 г. № 3 на условиях аренды был предоставлен земельный участок площадью 1,6 га под строительство автосервисного центра. Участок не использовался для предоставленных целей до 2023 г., что было выявлено в результате проведенной проверки соблюдения земельного законодательства. Предпринимателю было дано предписание приступить к использованию земельного участка по целевому назначению не позднее 10 апреля 2023 г. Однако это предписание исполнено не было. Ссылаясь на неустранение нарушений земельного законодательства, Ивацевичский районный исполнительный комитет обратился в суд с требованием об изъятии земельного участка.

По какому основанию и в каком порядке может быть прекращено право Прошутинского А. В. на землю? Имеет ли правовое значение тот факт, что в процессе рассмотрения дела в суде Прошутинский А. В. начал строительство автосервисного центра?

Задача 6. Главный государственный инспектор по использованию и охране земель в ходе осуществления контроля в области охраны земель установил, что гражданин Соломин И. И. в 2019 г. приобрел земельный участок для строительства жилого дома, но к застройке не приступил, на участке находится строительный мусор, сам участок зарос сорняками. Государственный инспектор составил протокол и постановил оштрафовать гражданина Соломина И. И.

Имеет ли место нарушение земельного законодательства? Законны ли действия государственного инспектора?

Задача 7. Дирекция завода «Автодизель» обратилась в Кировский райисполком с заявлением об отводе земельного участка для организации базы отдыха работников филиала завода.

Райисполком отказал заводу в удовлетворении его просьбы, сославшись на то, что завод не принял мер по рекультивации земель на ранее используемых им участках и не возместил стоимость потерь сельскохозяйственного производства при отводе ему сельскохозяй-

ственных земель г. Кировска. Дирекция завода обжаловала этот отказ в облисполкоме.

Сформулируйте ответ государственного инспектора по использованию и охране земель области.

Контрольные вопросы

1. Какие органы уполномочены осуществлять государственный контроль за использованием и охраной земель?
2. Как производится оформление документов при выявлении нарушений земельного законодательства?
3. Каков порядок рассмотрения дел о нарушении земельного законодательства?
4. В какие органы можно обратиться с обжалованием или опротестованием решений органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель?
5. Как систематизируются данные по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель?

Темы рефератов

1. Сущность понятия «государственный контроль за использованием и охраной земель».
2. Органы и функции государственного контроля за использованием и охраной земель.
3. Процессуальный порядок выполнения контрольных действий государственным инспектором за использованием и охраной земель.

Литература: [1, 3, 6, 10, 15, 16, 18, 21, 22, 25, 28, 31–34, 40–42, 44, 45, 49, 55, 56, 60–61, 63, 64, 68].

Тема 7. ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

7.1. Понятие, методы, формы и содержание правовой охраны земель

Согласно ст. 1 Кодекса о земле охрана земель – система мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель.

Деградация земель рассматривается как процесс снижения качества

земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия. Следовательно, деградированные земли – земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению.

В соответствии со ст. 106 «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 (засорения) 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;

- 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 землеустройства и иную землеустроительную документацию;

- в проектную документацию на размещение, строительство, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и снос объектов промышленности, транспорта, электросвязи, 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, непосред-

ственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

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.

7.2. Правовое регулирование рекультивации и мелиорации земель

Одним из мероприятий по охране земель является рекультивация нарушенных земель. Под рекультивацией понимается комплекс мероприятий и технологических процессов, направленных на восстановление продуктивности земель (искусственное восстановление плодородия почв и растительного покрова после их техногенного нарушения).

Содержание рекультивации и порядок проведения работ по рекультивации земель определены Положением о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ, утвержденным постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 25 апреля 1997 г. № 22.

Передача рекультивированных земель для использования их по назначению осуществляется в соответствии с Положением о порядке передачи рекультивированных земель землевладельцам, землепользователям субъектами хозяйствования, разрабатывающими месторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводящими геологоразведочные, изыскательские, строительные и иные работы, связанные с нарушением почвенного покрова, утвержденным приказом Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 25 апреля 1997 г. № 22.

В зависимости от последующего целевого назначения земельного участка выделяют сельскохозяйственное, лесохозяйственное, рекреационное, природоохранное и другие направления рекультивации.

Правовые основы мелиорации земель определяет Закон Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 423-З «О мелиорации земель».

Мелиорация земель – деятельность, направленная на коренное улучшение земель с целью обеспечения создания и поддержания оптимального водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений, путем проведения мелиоративных мероприятий.

На мелиорированных землях размещение и строительство не связанных с мелиорацией земель зданий и сооружений осуществляются по согласованию с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем.

На введенных в эксплуатацию объектах мелиорации земель запрещается ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв; устраивать перемычки, скотопрогоны и другие устройства на каналах без согласования с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем; распахивать земли ближе 2 м от начала откоса канала на водоприемниках и магистральных каналах и 1 м от начала откоса канала на коллекторах и осушителях; самовольно устраивать водозаборы из мелиоративных каналов, водохранилищ и прудов; самовольно открывать и закрывать затворы гидротехнических сооружений и т. д.

ЗАДАЧИ

Задача 1. В райисполком поступила жалоба от директора ОАО «Вега» на незаконные действия РУП «Могилевэнерго», которое после окончания ремонтных работ в охранной полосе высоковольтной электролинии, проходящей по пахотным землям акционерного общества, возвратило ОАО «Вега» 15 га земель в состоянии, не пригодном для дальнейшего использования в сельском хозяйстве.

Какие меры должен принять районный исполнительный комитет по данной жалобе?

Задача 2. При прокладке газопровода для газификации ряда населенных пунктов был произведен временный отвод земель нескольких СПК Лунинецкого района. В результате проведения работ по прокладке был причинен ущерб посевам сельскохозяйственных культур и лу-

говым землям. Кроме того, не были проведены надлежащим образом рекультивация и своевременный возврат земель их владельцам.

Какие требования земельного законодательства были нарушены? На кого и какая будет возложена ответственность?

Задача 3. На сельскохозяйственных землях сельхозкооператива «Приволжский» решением местной администрации строительному управлению был предоставлен во временное пользование земельный участок для добычи песка и глины. Приступив к работе, строительное управление не приняло предусмотренных законом мер по сохранению плодородного слоя почвы и не выполнило своих обязательств по рекультивации земель после завершения работ. Сельхозкооператив обратился в суд.

Каковы обязанности землепользователя по сохранению почвенного слоя земли при выполнении несельскохозяйственных работ, связанных с нарушением поверхности земли?

Задача 4. При строительстве филиала завода для выравнивания территории потребовался грунт. Заместитель директора завода обратился в соседний СПК «Беларусь» с просьбой разрешить заготовить необходимое количество грунта на землях кооператива. Руководитель СПК отвел для данных целей заводу участок в 1 га сельскохозяйственных земель. Грунт был снят и вывезен на территорию завода.

Имеются ли нарушения законодательства в действиях указанных должностных лиц?

Задача 5. В ряде сельскохозяйственных организаций Брестской области были распаханы сильно песчаные почвы, которые впоследствии стали заноситься песками, что привело к гибели посевов на прилегающих участках. Поэтому 58 га таких земель были переведены из пахотных в луговые земли, а остальные переданы в земли лесного фонда для их сплошного облесения, так как другие мероприятия по закреплению песков на данной площади уже были бесполезны.

Соблюдены ли в этих хозяйствах области требования земельного законодательства о рациональном использовании и охране земель? Какой орган, при каких условиях и в каком порядке вправе принимать решение о переводе земель в менее ценные земли и в другие категории?

Задача 6. Руководители двух сельскохозяйственных организаций обратились в администрацию области с совместной жалобой на незаконные действия нефтепромыслового управления, которое по окончании разведывательных и промысловых работ захлапленные и испор-

ченные земельные участки не приводит в состояние, пригодное для использования в сельском хозяйстве, и не возвращает их прежним землепользователям. Только в одном районе за 1 год управление вывело из сельскохозяйственного оборота 23 га пахотных земель, в результате чего сельскохозяйственным организациям нанесен существенный вред.

Какие обязанности возложены на предприятия и организации, осуществляющие изыскательные, строительные и другие работы по охране сельскохозяйственных и иных земель?

Каков порядок проведения рекультивации нарушенных земель?

Какие меры может принять администрация области по жалобе сельскохозяйственных организаций?

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятию «рациональное использование земель».
2. Каково содержание понятий «охрана земель», «защита земель»?
3. Перечислите основные направления охраны земель и правовой охраны земель.
4. Какие меры направлены на сохранение земель и восстановление их плодородия?
5. Что понимается под рекультивацией земель?

Темы рефератов

1. Анализ законодательной базы в области правовой охраны земель.
2. Экономическое стимулирование охраны земель как основной метод охраны.
3. Мелиорация и рекультивация земель.
4. Методы борьбы с деградацией земель.

Литература: [1, 3, 6, 8, 10, 11, 15, 16, 18, 21, 22, 25, 28, 31–34, 40–42, 44–49, 54, 56, 59–61, 63, 64, 67, 68].

Тема 8. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

8.1. Понятие земельных споров, их классификация

Земельный спор – неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений.

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими вопросы разрешения земельных споров, являются Кодекс Республики Беларусь о земле и Положение о порядке рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

Для целей Положения используются термины и их определения в значениях, определенных Кодексом Республики Беларусь о земле, а также следующие термины и их определения:

- заинтересованная сторона – землепользователь, кандидат в правообладатели в отношении земельного участка, полагающий, что землепользователем, кандидатом в правообладатели в отношении смежного или иного земельного участка нарушены его права и охраняемые законом интересы, связанные с границами земельных участков, а также лица, в интересах которых установлены ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут;

- земельный спор, связанный с границей земельного участка, – земельный спор, в результате разрешения которого предполагается выполнение работ по установлению (восстановлению) и (или) изменению границы хотя бы одного из спорных земельных участков, а также снос (демонтаж) капитальных строений (зданий, сооружений), других построек (ограждений) и совершение иных действий, в том числе связанных с самовольным занятием земельного участка (части земельного участка);

- земельный участок, фиксированная граница которого не устанавливалась, – земельный участок, граница которого не устанавливалась либо в отношении которого устанавливалась нефиксированная граница или граница, восстановление которой по ранее оформленным землеустроительным материалам невозможно (в том числе граница, установленная аэрофотогеодезическим, картометрическим способом или без определения координат точек поворота границ земельных участков геодезическим способом в системе координат 1963 г. или местной системе координат), или граница, установленная с ошибкой технического характера либо нарушением требований законодательства об охране и использовании земель и (или) прав и охраняемых законом интересов заинтересованных лиц, в том числе повлекшим признание недействительной государственной регистрации земельного участка;

- необходимые для рассмотрения земельного спора материалы – акты обследования земельных участков, картографические материалы с границами земельных участков, копии градостроительной документации, иные материалы, необходимые для разрешения земельного спора.

Земельные споры, связанные с границей земельного участка, подлежат рассмотрению местными исполнительными комитетами согласно компетенции, установленной в ст. 108 Кодекса Республики Беларусь о земле, в отношении земельных участков, расположенных на территориях, на которых соответствующий местный исполнительный комитет осуществляет государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель (далее – подведомственные территории).

В случае, если земельные участки, в отношении которых возник земельный спор, расположены на двух и более подведомственных территориях, земельный спор рассматривается местным исполнительным комитетом, в который поступило заявление заинтересованной стороны, участвующей в земельном споре, с привлечением к такому спору других соответствующих местных исполнительных комитетов в качестве заинтересованных лиц.

Конфликт между субъектами земельных отношений, связанный с местоположением смежной границы земельных участков, в отношении которых устанавливались фиксированные границы, при отсутствии самовольного занятия земельных участков земельным спором не является и подлежит урегулированию путем восстановления границ земельных участков.

8.2. Компетенция государственных органов в разрешении земельных споров и порядок их рассмотрения

В соответствии со ст. 108 Кодекса о земле «Государственные органы, разрешающие земельные споры» 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 убыт-

ков, 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.

Порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами изложен в ст. 109 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Земельные споры рассматриваются Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами по заявлению одной из заинтересованных сторон в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Процесс рассмотрения земельных споров изложен в Положении о порядке рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32. Данным Положением определяется порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров.

Земельные споры рассматриваются местными исполнительными комитетами в порядке, установленном в Положении, с учетом требований Кодекса Республики Беларусь о земле.

В целях рассмотрения земельного спора заинтересованная сторона подает в местный исполнительный комитет заявление о рассмотрении земельного спора с приложением имеющихся у заинтересованной стороны документов и материалов (их копий), подтверждающих возникновение земельного спора и обосновывающих требования заинтересованной стороны.

В заявлении указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без

гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;

- полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, учетный номер плательщика, адрес места нахождения, номер контактного телефона – если заявление подается юридическим лицом;

- полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, число, месяц, год рождения, учетный номер плательщика, место жительства, номер контактного телефона – если заявление подается индивидуальным предпринимателем;

- адрес (местоположение), площадь, целевое назначение земельного участка и вид права на него;

- информация о наличии на земельном участке капитальных (некапитальных) строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений), а также многолетних насаждений, посевов и иная относящаяся к существу земельного спора информация;

- суть земельного спора;

- требования заинтересованной стороны.

К заявлению прилагаются:

- документы и материалы (их копии), удостоверяющие право на земельный участок, устанавливающие право на него, либо о предоставлении земельного участка;

- документы и материалы (их копии), удостоверяющие право на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на земельном участке (при их наличии);

- разрешительная документация на строительство (при ее наличии);

- документы и материалы (их копии), подтверждающие геодезические измерения земельного участка, являющегося предметом спора (при их наличии);

- иные документы и материалы на усмотрение заинтересованной стороны.

Полномочия представителя участвующего в земельном споре гражданина должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не установлено законодательными актами, юридического лица – доверенностью, выданной юридическим лицом (уполномоченного должностного лица юридического лица – документом, подтверждающим полномочия должностного лица).

Необходимые для рассмотрения земельного спора материалы подготавливаются уполномоченным структурным подразделением местного исполнительного комитета или комиссией, в случае если она образована, в порядке и сроки, установленные решением местного исполнительного комитета.

При подготовке необходимых для рассмотрения земельного спора материалов обеспечивается получение документов и материалов, не приложенных к заявлению, необходимых для его рассмотрения, испрашиваются пояснения заинтересованных и иных лиц, заключения уполномоченных государственных органов, иных организаций, других лиц, оформляются материалы по результатам выезда на местность и принимаются иные необходимые меры в порядке и сроки, установленные законодательством.

Земельный спор должен быть рассмотрен не позднее одного месяца со дня поступления заявления, а спор, не требующий дополнительного изучения и проверки, – не позднее 15 календарных дней. При необходимости проведения специальной проверки, запроса дополнительных материалов Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет, в который поступило заявление, может продлить указанный срок, но не более чем на один месяц, одновременно уведомив об этом заявителя.

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

Комиссия образовывается на постоянной основе в соответствии с решением соответствующего местного исполнительного комитета, в котором определяется ее персональный состав, назначается председатель комиссии из числа заместителей председателя местного исполнительного комитета и утверждается регламент ее работы.

В состав комиссии с их согласия по решению местного исполнительного комитета при необходимости могут включаться представители территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор, других государственных органов и иных организаций.

В своей деятельности комиссия руководствуется действующим законодательством.

Основными задачами комиссии являются:

- подготовка материалов для рассмотрения земельных споров местным исполнительным комитетом (актов обследования земельных участков, картографических материалов с границами этих участков, копий градостроительной документации, иных материалов, необходимых для разрешения земельного спора);

- подготовка проекта решения местного исполнительного комитета по земельному спору.

Работу комиссии возглавляет председатель, а во время его отсутствия – заместитель председателя комиссии.

Члены комиссии обязаны лично присутствовать на заседаниях комиссии.

Заседания комиссии проводятся по мере поступления поручений местного исполнительного комитета о рассмотрении земельного спора.

Комиссия работает на принципах свободы обсуждения вопросов и гласности.

Результаты работы комиссии оформляются протоколом, в котором отражаются содержание рассматриваемого вопроса и принятое по нему решение.

Члены комиссии в случае несогласия с принятым решением имеют право изложить в письменном виде особое мнение, которое приобщается к протоколу заседания комиссии.

Протокол заседания комиссии подписывается председателем и секретарем комиссии в день заседания комиссии.

Контроль за деятельностью комиссии осуществляет председатель местного исполнительного комитета.

Земельный спор рассматривается с участием 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, а в случае образования Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора о времени и месте ее заседания – не позднее чем за три дня до заседания.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, заседание комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора

и рассмотрение земельного спора откладываются, а течение срока рассмотрения земельного спора приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для заседания комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора, а также для рассмотрения земельного спора.

Уважительной причиной неявки заинтересованной стороны на заседание комиссии могут являться болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина.

Минский городской, городской (города областного подчинения), районный 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.

Каждая из сторон, участвующих в земельном споре, рассматриваемом Минским городским, городским (города областного подчинения), районным 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 случае, если Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом образована комиссия по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора, каждая из сторон, участвующих в земельном споре, представляет документы и иные доказательства, заявляет ходатайства, дает устные и письменные объяснения, возражения против ходатайств и доводов другой стороны непосредственно в комиссию по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора.

Обжалование решения по земельному спору приостанавливает его исполнение.

Исполнение решений по земельным спорам, рассмотренным Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами, обеспечивается соответствующим исполнительным комитетом или иными государственными органами в соответствии с их компетенцией.

ЗАДАЧИ

Задача 1. При принятии решения о предоставлении участка луговых земель для сенокосения между двумя соседками Волковой С. Ю. и Соловьевой К. И. возник спор о принадлежности участка. Волкова С. Ю. утверждала, что этот участок принадлежит ей, но не используется ею в связи с отсутствием необходимости. По этой причине она не возражает, чтобы участком пользовалась Соловьева К. И. на условиях аренды. Со стороны Соловьевой К. И. поступило объяснение, что она в течение 25 лет ежегодно косит на этом участке траву и, следовательно, участок должен быть предоставлен ей.

Как разрешить этот спор?

Задача 2. Строительной дорожной организации потребовался для разработки гравийного карьера земельный участок. Для этой цели в пределах землепользования СПК «Прогресс» были подобраны пахотные земли площадью 12,5 га, кадастровая оценка которых составляет 60 баллов. Правление СПК не дало согласия на отвод испрашиваемых 12,5 га земель, ссылаясь на их высокое плодородие. Несмотря на это, дело рассмотрели и приняли положительное решение все инстанции от районных до республиканских. Отказ принять во внимание возражения сельскохозяйственного предприятия по поводу изъятия у него указанных земель одна из инстанций мотивировала тем, что «председатель колхоза солгал», что на самом деле «земля там совсем плохая».

Коллектив предприятия не может согласиться с таким подходом к делу и намерен обжаловать решение о предоставлении земельного участка во временное пользование дорожно-строительной организации.

Подскажите, каким образом может быть произведено это обжалование. Какой орган может решить спор?

Задача 3. Между гражданкой Базыль И. А. и гражданином Базыль В. В., бывшими мужем и женой, возник спор об определении порядка пользования общим земельным участком размером 0,241 га, на котором находится индивидуальное строение, возведенное в период совместного проживания и числящееся за матерью гражданина Базыля В. В., проживающего в г. Могилеве. После расторжения брака мать подарила сыну $\frac{3}{4}$ части строения, а бывшей невестке – $\frac{1}{4}$ часть последнего с отдельным входом и изолированными комнатами.

После распределения долей строения по заявлению гражданина Базыля В. В. специалистами агентства по государственной регистра-

ции и земельному кадастру земельный участок был разделен следующим образом: Базыль В. В. – 0,170 га, Базыль И. А. – 0,171 га. Площади, занятые общим подъездом к дому и двором, разделены в равных долях.

Впоследствии у бывших супругов сложились неприязненные отношения, и гражданка Базыль И. А. обратилась в районный суд с иском о выделении ей $\frac{1}{2}$ общего земельного участка.

Правомерна ли претензия гражданки Базыль И. А.? Каким должно быть решение суда?

Задача 4. Жительнице г. Могилева Титовой Н. Н. был выделен для строительства индивидуального жилого дома земельный участок площадью 0,1 га с оценочным баллом 46 в д. Тишки. На основании решения исполкома сельсовета были оформлены соответствующие документы: план земельного участка и его экспликация, утвержденные районным архитектором. Гражданка Титова Н. Н. сразу же посадила несколько ягодных кустов, сделала грядки под овощи.

Однако бывший председатель СПК, а теперь его ветврач, перепахал участок и посеял картофель. При этом он считает, что имеет законные права на участок, поскольку когда-то его разрабатывал. Гражданка Титова Н. Н. пыталась уладить отношения с гражданином, однако последний не пожелал признать свой поступок незаконным.

Каким образом может быть разрешен данный конфликт?

Задача 5. Дом гражданки Осиповой А. Д. расположен на земельном участке в районе деятельности соледобывающего комбината. В результате просадок грунта возникли дефекты конструкции дома. Гражданка обратилась к администрации предприятия с просьбой отремонтировать дом. Однако получила отказ, так как, по словам директора комбината, дефекты явились следствием стихийных сил природы.

Правомерны ли действия гражданки Осиповой А. Д.? Какие органы вправе разрешать такой спор? Какие нормативные правовые акты регулируют подобные отношения?

Контрольные вопросы

1. Какие конфликты называются земельными спорами?
2. Что подразумевается под разрешением земельного спора?
3. Кто может быть участником земельных споров?
4. Перечислите круг земельных споров, рассматриваемых в административном порядке.

5. Какие споры подведомственны судам?
6. Каковы права и обязанности участников земельного спора?

Темы рефератов

1. Порядок разрешения земельных споров в административном порядке.
2. Порядок разрешения земельных споров в судебном порядке.

Литература: [1, 3, 6, 8, 11, 14–16, 19, 24–28, 30, 33, 37, 40, 41, 45, 49, 52, 55, 56, 58, 63, 64].

Тема 9. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

9.1. Понятие и виды правонарушений

Нарушение земельного правопорядка, неисполнение или ненадлежащее исполнение правовых требований отрицательно сказываются на использовании и охране земель. Важнейшим элементом правового обеспечения эффективного использования и охраны земель, защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев и землепользователей является применение правовых средств воздействия, которые направлены на устранение нарушения земельного законодательства и прекращение его дальнейшего развития, восстановление нарушенного права и привлечение виновных в нарушении к правовой ответственности.

Земельным правонарушением является виновное противоправное действие или бездействие, противоречащее нормам земельного права.

9.2. Юридический состав правонарушения

Правонарушение складывается из определенных элементов, совокупность которых называется его составом. Состав земельного правонарушения следующий: объект правонарушения; объективная сторона; субъект правонарушения; субъективная сторона. Объектом земельных правонарушений являются земельные общественные отношения, регулируемые и охраняемые нормами права. В понятие «объект земельного правонарушения» входят: земельный участок, на который соверше-

но посягательство; имущественные объекты, связанные с землей; правила использования земель; охраняемая экологическая обстановка, в условиях которой находится земельный участок.

Объективная сторона земельного правонарушения выражается в противоправности поведения, которое направлено на нарушение норм земельного права. Земельное правонарушение может быть совершено как путем активных действий (например, уничтожение либо повреждение межевых знаков), так и в результате бездействия (например, неиспользование земель, несоблюдение требований природоохранного режима их использования). К факультативным элементам объективной стороны относятся: место правонарушения, способ совершения правонарушения, обстановка совершения и средства, с помощью которых совершено правонарушение.

Земельные правонарушения могут явиться одновременно следствием действия или бездействия (например, потеря почвенного плодородия вследствие неправильной вспашки земель – действие; принятие мер по охране земель от процессов разрушения – бездействие).

Субъектами земельных правонарушений могут выступать физические и юридические лица независимо от форм собственности и подчиненности. Ими могут быть как субъекты, состоящие в земельных правоотношениях (собственники земли, землепользователи, землевладельцы, арендаторы), так и те лица, которые допустили нарушение земельного законодательства, не являясь субъектами земельных отношений (например, лица, самовольно занявшие земельный участок).

Юридические лица могут быть субъектами земельных правонарушений лишь с момента их оформления в качестве юридического лица, а граждане, как правило, по достижении ими 16-летнего возраста. Но за имущественный вред, причиненный земельным правонарушителем, ответственность наступает с 14-летнего возраста. Однако, если у несовершеннолетнего правонарушителя в возрасте от 14 до 18 лет нет имущества или дохода, достаточного для возмещения вреда, вред возмещается в соответствующей части его родителями или попечителем, если они не докажут, что вред возник не по их вине.

Субъективная сторона земельных правонарушений выражается в наличии вины правонарушителя. Земельные правонарушения могут быть совершены как умышленно, так и по неосторожности, как с прямым умыслом, так и с косвенным, а также в результате легкомыслия или небрежности. Предусмотренные законом неблагоприятные по-

следствия для нарушителя наступают независимо от формы вины, последняя влияет на объем, а иногда и вид ответственности.

Юридические лица за земельные правонарушения привлекаются к гражданско-правовой, административной и земельно-правовой ответственности, физические лица – к уголовной, административной и гражданско-правовой ответственности. Могут быть применены земельно-правовые меры воздействия на нарушителей законодательства об охране и использовании земель.

9.3. Юридическая ответственность: понятие, виды, основания

Основными функциями юридической ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель являются:

- карательная (направленная на наказание правонарушителя);
- превентивная (направлена на формирование у субъектов мотива соблюдения норм законодательства, а также прав и законных интересов других лиц);
- компенсационная (направлена на компенсацию потерь, вызванных правонарушением).

Юридическая ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель имеет следующую конструкцию: деяния, нарушающие законодательство об охране и использовании земель и правовые последствия такого нарушения, закреплены в административном, уголовном, гражданском и трудовом законодательстве.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Вдоль границы СПК «Труд» и «Заречье» при осушении заболоченных мест проложен магистральный канал, которым от земледользования СПК «Труд» был отрезан вклинившийся в земли СПК «Заволочье» участок луговых земель площадью 25 га.

Считая, что данный участок отошел к СПК «Заречье», последний скошил на нем сено. Руководство СПК «Труд» выразило протест и потребовало возратить им скошенное сено.

Как должно быть решено дело?

Задача 2. В пос. Сосны осуществляется строительство канализации и водоснабжения. Строительные работы ведет СУ-78, подчиненное тресту № 15 «Спецстрой». Последний является подрядной организацией, а заказчиком – дирекция по строительству сооружений водного

хозяйства производственного объединения «Горводоканал». Начальник этой дирекции дал управляющему треста № 15 (подрядной организации) письменное разрешение на производство работ. Райисполком выдал дирекции по строительству решение на право временного пользования землей без закрепления земельного участка в натуре межевыми знаками.

СУ-78 с ведома его главного инженера вопреки проекту строительства проложило 1230 м коллектора по пахотным землям ОАО «Рассвет» и опытного хозяйства машиноиспытательной станции. При этом не был снят и сохранен плодородный слой почвы. В ходе строительных работ из-за необеспечения технического надзора за строительством и нарушения проектных решений были уничтожены посеы озимых зерновых культур.

Квалифицируйте допущенные нарушения.

Задача 3. СПК «Прогресс» обратился с претензией к заводу «Знамя труда» о взыскании стоимости потерь урожая сельскохозяйственных культур, вызванных распространением сорных растений с земель, отведенных заводу под строительство и неиспользуемых в течение трех лет.

Завод возражал, отметив, что он не является сельскохозяйственным землепользователем, поэтому не обязан проводить мероприятия по борьбе с сорными растениями.

Правильно ли понимают обе стороны конфликта содержание права землепользования завода?

Контрольные вопросы

1. Каковы признаки, присущие юридической ответственности?
2. Какова структура правонарушения как основания юридической ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель?
3. По каким основаниям могут быть классифицированы нарушения законодательства об охране и использовании земель?

Темы рефератов

1. Понятие ответственности за земельные правонарушения.
2. Формы и виды юридической ответственности за правонарушения.

3. Правовые основания и условия юридической ответственности за совершение правонарушения.

Литература: [1, 4, 6, 8, 11, 15, 16, 19, 21, 22, 25, 26, 30–34, 40–49, 54, 56, 59–61, 63, 68].

Тема 10. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

10.1. Группы нарушений земельного законодательства, влекущие административную ответственность

Административная ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель выражается в применении мер административного взыскания за совершение административного правонарушения – противоправного виновного деяния, за которое установлена административная ответственность. Составы правонарушений в области охраны и использования земель, при совершении которых наступает административная ответственность, виды административных взысканий, налагаемых в случае совершения таких правонарушений, определены в Кодексе Республики Беларусь об административных правонарушениях. Составы правонарушений в области охраны и использования земель предусмотрены в гл. 16 «Административные правонарушения против экологической безопасности, окружающей среды и порядка природопользования».

Лицо, совершившее административное правонарушение, предусмотренное данной главой, освобождается от административной ответственности за данное правонарушение с вынесением ему предупреждения при соблюдении одновременно следующих условий:

- оно признало факт совершения им административного правонарушения и выразило согласие на освобождение от административной ответственности с вынесением предупреждения;

- в течение одного года до совершения административного правонарушения на лицо не налагалось административное взыскание, и лицо не освобождалось от административной ответственности с вынесением предупреждения за такое же административное правонарушение;

- при наличии вреда, причиненного окружающей среде в результате совершения данного административного правонарушения, либо доб-

ровольно возместило такой вред до объявления постановления по делу об административном правонарушении.

Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях предусматривает административную ответственность за следующие земельные правонарушения:

1) нарушение требований правового режима территории радиоактивного загрязнения (ст. 16.6 КоАП Республики Беларусь);

2) нарушение порядка использования земли и требований по ее охране (ст. 16.10 КоАП Республики Беларусь);

3) порча земель (ст. 16.11 КоАП Республики Беларусь);

4) самовольное отступление от схем или проектов землеустройства (ст. 16.12 КоАП Республики Беларусь);

5) самовольное производство изыскательских работ (ст. 16.13 КоАП Республики Беларусь);

6) нарушение установленного порядка производства топографо-геодезических и картографических работ (ст. 16.14 КоАП Республики Беларусь);

7) самовольное пользование природными ресурсами (ст. 16.36 КоАП Республики Беларусь).

Главой 24 КоАП «Административные правонарушения против порядка управления» предусматривается наказание за неисполнение письменного требования (предписания) (ст. 24.1); за воспрепятствование проведению проверки, экспертизы (ст. 24.2); за неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица при исполнении им служебных полномочий (ст. 24.3); за нарушение порядка предоставления и изъятия земельных участков (ст. 24.51), а именно нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа порядка формирования, изъятия и предоставления земельных участков, установленных законодательными актами сроков рассмотрения заявлений граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц о предоставлении земельных участков, порядка и сроков работы комиссии по выбору места размещения земельного участка, согласования документов, необходимых для принятия решения об изъятии и предоставлении земельных участков, сроков принятия таких решений, порядка перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам. Штраф в размере от трех до тридцати базовых величин предусмотрен за незаконный отказ должностного лица местного исполнительного и

распорядительного органа в предоставлении и изъятии земельного участка либо в заключении договора аренды земельного участка, а равно непринятие мер по предоставлению и изъятию земельного участка в установленные сроки либо нарушение порядка предоставления и распространения информации о свободных (незанятых) земельных участках.

Субъектами административной ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель могут быть физические лица, индивидуальные предприниматели, а также юридические лица.

За правонарушения в области охраны и использования земель применяются такие виды административных взысканий, как предупреждение, штраф.

Специально уполномоченными органами, которые имеют право составлять протоколы об административных правонарушениях и рассматривать дела в зависимости от вида земельного правонарушения, выступают районные, городские суды; экономические суды; районные, городские, сельские (поселковые) исполнительные комитеты; органы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, органы Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, органы Министерства лесного хозяйства Республики Беларусь и др.

10.2. Общий порядок привлечения к административной ответственности

1. В соответствии со ст. 4.1 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – ПИКоАП) физическое лицо, в отношении которого ведется административный процесс, имеет право:

- 1) знать, в связи с совершением какого административного правонарушения в отношении него начат административный процесс;
- 2) давать объяснения или отказаться от дачи объяснений;
- 3) представлять доказательства;
- 4) заявлять отводы и ходатайства;
- 5) иметь защитника с начала административного процесса, а в случае административного задержания – с момента фактического задержания;

6) беспрепятственно общаться со своим защитником наедине и конфиденциально, прекратить полномочия своего защитника, отказаться от защитника, защищать себя самостоятельно;

7) пользоваться родным языком или языком, которым оно владеет, либо услугами переводчика;

8) возражать против действий судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс, и требовать внесения своих возражений в протокол об административном правонарушении или в протокол процессуального действия;

9) знакомиться с протоколом об административном правонарушении, а также с материалами дела об административном правонарушении по окончании подготовки его к рассмотрению и в иных случаях по своему ходатайству, делать выписки из них, с разрешения органа, ведущего административный процесс, снимать копии с этих материалов;

10) участвовать в рассмотрении дела об административном правонарушении;

11) получать от суда, органа, ведущего административный процесс, копию постановления по делу об административном правонарушении;

12) подавать жалобы на действия судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс, в том числе обжаловать постановление по делу об административном правонарушении;

13) получать возмещение вреда, причиненного незаконными действиями суда, органа, ведущего административный процесс.

2. В порядке, определенном ПИК оАП, права несовершеннолетнего лица, в отношении которого ведется административный процесс, осуществляют наряду с ним или вместо него его законные представители.

3. Физическое лицо, в отношении которого ведется административный процесс, обязано:

1) являться по вызовам судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс;

2) уведомлять суд, орган, ведущий административный процесс, которые его вызвали, о наличии уважительных причин, препятствующих его явке по вызову;

3) подчиняться законным требованиям судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс, в производстве которых находится дело об административном правонарушении;

4) участвовать в производстве процессуальных действий.

4. Физическое лицо – индивидуальный предприниматель, в отношении которого ведется административный процесс, обладает правами и обязанностями физического лица, за исключением права иметь защитника, а также обладает правом иметь представителя, прекращать полномочия представителя.

5. Юридическое лицо, в отношении которого ведется административный процесс, обладает правами и обязанностями, предусмотренными пп. 1, 10–13 ч. 1 и п. 3 ч. 3 настоящей статьи. Юридическое лицо, в отношении которого ведется административный процесс, реализует свои права и обязанности через своего представителя, который обладает правами и обязанностями, предусмотренными пп. 2–9 ч. 1 и п. 1 и 2 ч. 3 настоящей статьи.

В соответствии со ст. 4.2 ПИК оАП «Права и обязанности потерпевшего» потерпевшим является физическое лицо, которому административным правонарушением причинен вред жизни или здоровью либо имущественный или моральный вред, а также юридическое лицо, которому причинены имущественный вред или вред деловой репутации.

6. Потерпевший – физическое лицо имеет право:

- 1) давать объяснения;
- 2) не свидетельствовать против самого себя, членов своей семьи, близких родственников;
- 3) представлять доказательства;
- 4) заявлять отводы и ходатайства;
- 5) пользоваться родным языком или языком, которым он владеет, либо услугами переводчика;
- 6) возражать против действий судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс, и требовать внесения своих возражений в протокол об административном правонарушении или в протокол процессуального действия;
- 7) знакомиться с протоколом об административном правонарушении, а также с материалами дела об административном правонарушении по окончании подготовки его к рассмотрению и в иных случаях по своему ходатайству, делать выписки из них, с разрешения органа, ведущего административный процесс, снимать копии с этих материалов;
- 8) участвовать в рассмотрении дела об административном правонарушении;

9) получать от суда, органа, ведущего административный процесс, уведомление о принятом решении по делу об административном правонарушении, а по своему ходатайству бесплатно получить копию постановления по делу об административном правонарушении;

10) в случаях, предусмотренных КоАП Республики Беларусь, мириться с лицом, в отношении которого ведется административный процесс;

11) иметь представителя и прекращать полномочия представителя;

12) подавать жалобы на действия судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс, в том числе обжаловать постановление по делу об административном правонарушении.

7. Потерпевший – физическое лицо обязан:

1) являться по вызовам судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс;

2) уведомлять суд, орган, ведущий административный процесс, которые его вызвали, о наличии уважительных причин, препятствующих его явке по вызову;

3) давать объяснения суду, органу, ведущему административный процесс;

4) представлять имеющиеся у него предметы, документы, а также образцы для сравнительного исследования по требованию судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс;

5) подчиняться законным распоряжениям судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс.

8. Потерпевший – юридическое лицо имеет право:

1) получать от суда, органа, ведущего административный процесс, уведомление о принятом решении по делу об административном правонарушении, а по своему ходатайству бесплатно получить копию постановления по делу об административном правонарушении;

2) в случаях, предусмотренных КоАП Республики Беларусь, мириться с лицом, в отношении которого ведется административный процесс;

3) подавать жалобы на действия судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс.

9. Потерпевший – юридическое лицо обязан представлять имеющиеся у него предметы, документы, а также образцы для сравнительного исследования по требованию судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс.

10. Потерпевший – юридическое лицо свои права и обязанности реализует через своего представителя.

11. Представитель потерпевшего - юридического лица вправе примириться с лицом, в отношении которого ведется административный процесс, если он наделен такими полномочиями юридическим лицом, интересы которого представляет.

12. За дачу заведомо ложных объяснений или отказ либо уклонение без уважительных причин от дачи объяснений потерпевший – физическое лицо несет ответственность, установленную Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях.

Полномочия должностных лиц органов, ведущих административный процесс, изложены в ст. 3.29 ПИК оАП. Они применяют профилактические меры воздействия, составляют протоколы об административных правонарушениях, рассматривают дела об административных правонарушениях, налагают предусмотренные Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях административные взыскания в пределах предоставленных им полномочий и только при исполнении служебных обязанностей. Должностное лицо органов, ведущих административный процесс, направившее дело об административном правонарушении на рассмотрение, может участвовать в его рассмотрении, если ходатайствует об этом, а также давать объяснения и представлять доказательства по этому делу.

Должностные лица органов, ведущих административный процесс, наделяются полномочиями на составление протоколов об административных правонарушениях и подготовку дел об административных правонарушениях к рассмотрению решением соответствующего государственного органа (государственной организации).

О совершении административного правонарушения, предусмотренного Особенной частью Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, должностным лицом органа, ведущего административный процесс в соответствии со ст. 11.24 ПИК оАП, составляется протокол об административном правонарушении. При совершении нескольких административных правонарушений, образующих повторность, установленных до окончания подготовки дела об административном правонарушении, должностным лицом органа, ведущего административный процесс, может составляться один протокол об административном правонарушении, в котором указываются время, место и обстоятельства совершения каждого административного правонарушения.

В протоколе об административном правонарушении указываются:

- дата и место составления протокола;
- должность, фамилия, собственное имя и отчество (если таковое имеется) лица, составившего протокол;
- сведения о лице, в отношении которого ведется административный процесс;
- время, место и обстоятельства совершения административного правонарушения с указанием на часть статьи, статью Особенной части Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, предусматривающую ответственность за данное правонарушение;
- фамилии, собственные имена и отчества (если таковые имеются), адреса потерпевших и свидетелей, если они имеются, наименование юридического лица, если юридическое лицо является потерпевшим;
- отметка о том, что лицу, в отношении которого ведется административный процесс, разъяснены его права и обязанности;
- перечень материалов, прилагающийся к протоколу об административном правонарушении;
- иные сведения, необходимые для разрешения дела.

Протокол подписывается лицом, его составившим, физическим лицом, в отношении которого ведется административный процесс, представителем юридического лица, в отношении которого ведется административный процесс. В случае отказа указанных лиц от подписания протокола или неявки их в орган, ведущий административный процесс, для подписания протокола, в нем делается соответствующая запись.

Физическое лицо, в отношении которого ведется административный процесс, представитель юридического лица, в отношении которого ведется административный процесс, вправе делать замечания и давать объяснения по содержанию протокола об административном правонарушении, которые вносятся в этот протокол.

Физическому лицу, в отношении которого ведется административный процесс, представителю юридического лица, в отношении которого ведется административный процесс, копия протокола об административном правонарушении вручается под расписку.

В случае неявки физического лица, в отношении которого ведется административный процесс, представителя юридического лица, в отношении которого ведется административный процесс, извещенных надлежащим образом, в орган, ведущий административный процесс, для подписания протокола копия протокола об административном

правонарушении высылается заказным письмом лицу, в отношении которого составлен протокол, в течение трех дней со дня его составления.

Протокол об административном правонарушении не составляется, если лицо, подлежащее привлечению к административной ответственности за совершенное административное правонарушение, не установлено.

В случае несоблюдения требований к содержанию протокола об административном правонарушении либо прилагаемых к протоколу материалов должностным лицом органа, ведущего административный процесс, составляется новый протокол об административном правонарушении, а ранее составленный протокол приобщается к делу об административном правонарушении.

Порядок рассмотрения дела об административном правонарушении изложен в ст. 12.6 ПИКоАП. Он начинается с объявления состава коллегиального органа или представления судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс, уполномоченных рассматривать дела об административных правонарушениях.

Председательствующий на заседании коллегиального органа, судья, или должностное лицо органа, ведущего административный процесс, уполномоченные рассматривать дела об административных правонарушениях, объявляют, какое дело подлежит рассмотрению, в отношении кого ведется административный процесс, устанавливают факт явки участников административного процесса, разъясняют лицам, участвующим в рассмотрении дела, их права и обязанности, до начала дачи объяснений свидетелей удаляют из помещения, в котором рассматривается дело об административном правонарушении, разъясняют право отвода, оглашают протокол об административном правонарушении, разрешают ходатайства, устанавливают порядок дачи объяснений и исследования доказательств.

В случае признания лицом, в отношении которого ведется административный процесс (за исключением несовершеннолетнего, в отношении которого ведется административный процесс), своей вины, когда это признание не оспаривается кем-либо из участников административного процесса и не вызывает у суда, органа, ведущего административный процесс, сомнений, суд, орган, ведущий административный процесс, с согласия участников административного процесса после опроса лица, в отношении которого ведется административный процесс, и выяснения у него, не является ли его признание вынужден-

ным, вправе ограничиться исследованием только тех доказательств, на которые укажут участники административного процесса, либо объявить об окончании рассмотрения дела об административном правонарушении. При этом суд, орган, ведущий административный процесс, должны разъяснить участникам административного процесса, что отказ от исследования доказательств влечет недопустимость обжалования или опротестования постановления по делу об административном правонарушении по этому основанию.

Рассмотрев дело об административном правонарушении, суд, орган, ведущий административный процесс, уполномоченные рассматривать дела об административных правонарушениях, выносят постановление.

Постановление по делу об административном правонарушении состоит из вводной, описательной, мотивировочной и резолютивной частей.

Во вводной части постановления указываются:

- дата и место вынесения постановления;
- наименование суда, органа, ведущего административный процесс;
- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) судьи, должностного лица органа, ведущего административный процесс;
- состав коллегиального органа, вынесшего постановление;
- сведения о лице, в отношении которого ведется административный процесс.

Описательная часть постановления должна содержать описание административного правонарушения, признанного доказанным, с указанием времени, места, способа и иных обстоятельств его совершения. В описательной части постановления о прекращении дела об административном правонарушении излагаются сущность вмененного лицу административного правонарушения в соответствии с протоколом об административном правонарушении, а также обстоятельства, установленные при рассмотрении дела об административном правонарушении, послужившие основанием для прекращения дела об административном правонарушении.

Мотивировочная часть постановления должна содержать оценку доказательств, обоснование налагаемого вида административного взыскания либо прекращения дела об административном правонарушении, освобождения от административной ответственности.

В резолютивной части постановления указываются:

- принятое по делу об административном правонарушении решение, в том числе указание на часть статьи Особенной части Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, предусматривающую ответственность за данное административное правонарушение;

- вид, размер или срок налагаемого административного взыскания (основного и дополнительного);

- порядок уплаты штрафа;

- примененная к лицу, совершившему административное правонарушение, профилактическая мера воздействия;

- основания для прекращения дела об административном правонарушении;

- срок и порядок обжалования постановления.

В постановлении по делу об административном правонарушении, за которое в качестве административного взыскания предусмотрена депортация, при принятии решения о депортации должен быть решен вопрос о сроке запрета въезда в Республику Беларусь.

В постановлении по делу об административном правонарушении должен быть решен вопрос о вещественных доказательствах, ином имуществе и документах, изъятых или арестованных при ведении административного процесса, в том числе:

- об уничтожении предметов, которые не представляют ценности и не могут быть использованными, или о выдаче этих предметов в случае их выдачи по ходатайству заинтересованных лиц или организаций;

- об оставлении при деле на весь срок его хранения либо о передаче заинтересованным лицам или организациям документов, являющихся вещественными доказательствами.

Постановление коллегиального органа по делу об административном правонарушении принимается простым большинством голосов членов коллегиального органа, присутствовавших на заседании.

Постановление по делу об административном правонарушении подписывается судьей, должностным лицом органа, ведущего административный процесс, рассмотревшими дело, а постановление коллегиального органа – председательствующим и секретарем заседания коллегиального органа.

Мотивировочная часть постановления составляется судом, органом, ведущим административный процесс, уполномоченными рассматривать дело об административном правонарушении:

- по собственной инициативе, а также если за совершенное административное правонарушение налагается административное взыскание в виде административного ареста или депортации либо если в материалах дела об административном правонарушении содержатся сведения, составляющие государственные секреты, – при вынесении постановления;

- по заявлению лица, в отношении которого ведется административный процесс, потерпевшего, их представителей, защитника, а также руководителя органа, направившего дело об административном правонарушении на рассмотрение, – в случае прекращения дела об административном правонарушении либо наложения административного взыскания с прекращением дела об административном правонарушении в части;

- в связи с обжалованием (опротестованием) не вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- если постановление вынесено в отношении лица, совершившего административное правонарушение в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, – при вынесении постановления.

Заявление о составлении мотивировочной части постановления может быть подано в течение срока, предусмотренного на обжалование (опротестование) не вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении.

Если в постановлении отсутствует мотивировочная часть, то она составляется в виде отдельного документа, содержащего указание на соответствующее постановление, в течение трех рабочих дней со дня поступления заявления, жалобы (протеста). В этом случае мотивировочная часть постановления подписывается судьей, должностным лицом органа, ведущего административный процесс, вынесшими постановление, а при ее составлении коллегиальным органом – председательствующим и секретарем заседания коллегиального органа. В течение указанного срока копия мотивировочной части постановления должна быть вручена или выслана заказным письмом лицу, подавшему заявление о ее составлении или жалобу на постановление по делу об административном правонарушении, либо по его ходатайству направлена посредством электронной или другой связи, в том числе с использованием глобальной компьютерной сети Интернет, а также направлена прокурору, принесшему протест.

Рассмотрев дело об административном правонарушении, суд, орган, ведущий административный процесс, уполномоченные рассматривать дела об административных правонарушениях, выносят одно из следующих постановлений:

- о наложении административного взыскания;
- о наложении административного взыскания с прекращением дела об административном правонарушении в части;
- о прекращении дела об административном правонарушении.

Постановление по делу об административном правонарушении объявляется немедленно по окончании рассмотрения дела. При этом по ходатайству лица, в отношении которого оно вынесено, потерпевшего, их представителей, защитника им под расписку вручается копия постановления по делу об административном правонарушении.

Копия постановления по делу об административном правонарушении в течение пяти дней должна быть вручена или выслана заказным письмом лицу, в отношении которого оно вынесено, в случае отсутствия указанного лица при рассмотрении дела об административном правонарушении либо по его ходатайству направлена посредством электронной или другой связи, в том числе с использованием глобальной компьютерной сети Интернет, а также органу, направившему дело об административном правонарушении на рассмотрение.

В случае, если постановление по делу об административном правонарушении содержит сведения, составляющие государственные секреты, лицу вручается или высылается заказным письмом выписка из постановления по делу об административном правонарушении, состоящая из вводной и резолютивной частей постановления, не содержащая сведений, составляющих государственные секреты.

Постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу по истечении срока на обжалование и опротестование, если оно не было обжаловано (опротестовано) в порядке, определенном ПИК оАП.

Суд, должностное лицо, уполномоченные рассматривать жалобу (протест), при рассмотрении жалобы (протеста) на постановление по делу об административном правонарушении принимают одно из следующих решений:

- оставляют постановление без изменения, а жалобу (протест) – без удовлетворения;
- отменяют постановление и прекращают дело об административном правонарушении;

- отменяют постановление и направляют дело на новое рассмотрение;
- изменяют постановление в части;
- изменяют меру и (или) вид взыскания в пределах, предусмотренных Особенной частью КоАП, таким образом, чтобы взыскание не было усилено;
- отменяют постановление и направляют дело на рассмотрение компетентного органа, если постановление по делу об административном правонарушении вынесено лицом, неправомочным рассматривать данное дело.

Копия решения по жалобе (протесту) на постановление по делу об административном правонарушении в течение трех суток высылается лицу, в отношении которого оно вынесено, а также суду, органу, направившим жалобу на постановление по делу об административном правонарушении, лицу (органу), подавшему жалобу на постановление по делу об административном правонарушении, а потерпевшему – по его просьбе. О результатах рассмотрения протеста в тот же срок сообщается прокурору. Дело об административном правонарушении подлежит возврату суду, органу, его направившим.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Граждане Иванов А. А. и Петров Р. П. (один на тракторе, другой на автомобиле) с целью вывоза заготовленного для своих нужд леса проехали по весеннему вспаханному полю и всходам пшеницы. При этом была проделана полоса шириной 3 м и длиной 5 км. В результате проезда было повреждено свыше 1 га посевов пшеницы, чем причинен ущерб СПК на сумму 82,2 млн руб. Для определения имущественного вреда была получена справка управления сельского хозяйства райисполкома о средней урожайности пшеницы в СПК и стоимости 1 ц урожая. Исчисленная сумма представляет собой возмещение убытков в полном объеме.

Признаки каких видов ответственности содержатся в действиях граждан Иванова А. А. и Петрова Р. П.? Кто может принять соответствующие меры наказания?

Задача 2. Масложиркомбинат на протяжении ряда лет сбрасывал неочищенные воды на участок луговых земель СПК «Заря». В результате этого было загрязнено и выведено из сельскохозяйственного оборота по причине заболачивания 70 га луговых земель.

Прокурор района предъявил в интересах СПК иск о взыскании с ответчика убытков в сумме 75,6 млн руб. в возмещение потери урожая. Суд дело прекратил, так как комбинат перечислил всю сумму иска на счет СПК, а других требований истец не предъявил.

Правильно ли решено дело судом? Имеются ли основания для предъявления других требований?

Задача 3. Экспериментальное строительное управление «Спецгазстрой», прокладывая магистральный трубопровод, заняло 51 га земель сельскохозяйственной организации без какого-либо ходатайства об отводе земель. Об этом строительстве не был поставлен в известность даже райисполком.

В процессе строительства были полностью уничтожены посевы пшеницы и других сельскохозяйственных культур. Сельскохозяйственная организация понесла убытки в сумме 15 тыс. руб.

Как квалифицировать действия экспериментального управления? Какие меры должны быть приняты по этому факту?

Задача 4. Для повышения плодородия земельных участков, отведенных для нужд коллективного садоводства, члены садоводческого товарищества «Березка» с ведома бригадира сельскохозяйственной организации «Луч» перевезли с полей пять автомобилей плодородного слоя земли, заплатив водителю автомашины по 500 руб. за каждый рейс. Руководитель сельскохозяйственной организации «Луч» обратился к районному прокурору с просьбой о привлечении виновных лиц к ответственности и возмещении причиненного вреда.

Дайте квалификацию приведенному правонарушению. Укажите, в чем выражается причиненный ущерб и в каком порядке он может быть возмещен. Какие меры ответственности могут быть применены к нарушителям?

Задача 5. ООО «Омега» решением Ивановского районного исполнительного комитета был предоставлен во временное пользование земельный участок площадью 0,50 га для размещения временной автостоянки сроком на 5 лет. По истечении срока пользования ООО «Омега» не возвратило земельный участок и продолжало его незаконно использовать.

Нарушены ли в данном случае нормы земельного законодательства? Охарактеризуйте состав правонарушения.

Можно ли привлечь к ответственности ООО «Омега»?

Контрольные вопросы

1. В каких случаях наступает административная ответственность за нарушение земельного законодательства?
2. Каков порядок привлечения к административной ответственности?
3. Какие санкции административной ответственности предусмотрены за нарушение земельного законодательства?

Темы рефератов

1. Характеристика видов административных правонарушений земельного законодательства.
2. Компетенция государственных органов по привлечению к административной ответственности за нарушения земельного законодательства.

Литература: [1, 3, 4, 7, 8, 11, 15-17, 19, 21, 22, 24–26, 29, 31–34, 37, 40–45, 48, 49, 52, 54, 56, 59–61, 63, 64, 68].

Тема 11. ГРАЖДАНСКАЯ, УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА НАРУШИТЕЛЕЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

11.1. Гражданская ответственность

Гражданско-правовая ответственность рассматривается как основанное на законе имущественно-правовое воздействие на правонарушителя, выражающееся в лишении его определенных прав или возложении на него имущественных обязанностей. Применение гражданско-правовой ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель вытекает из факта признания земли объектом гражданских прав и недвижимым имуществом. Общие правила гражданско-правовой ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель установлены Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК).

Условиями наступления гражданско-правовой ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель являются: противоправное поведение; виновность; наличие имущественного вреда; причинная связь между нарушением и последствиями.

Применительно к законодательству об охране и использовании земель гражданско-правовая ответственность заключается:

- в возмещении вреда, причиненного землям;
- в возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью и имуществу граждан, имуществу юридических лиц и имуществу, находящемуся в собственности государства, в результате вредного воздействия на земли;
- в признании недействительными сделок с земельными участками и правами на них.

В юридическом смысле различен порядок компенсации правомерного вреда и вреда, возникающего в результате правонарушений. Согласно ч. 3 ст. 933 ГК вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению только в случаях, предусмотренных законодательством. К таким случаям законодательство об охране и использовании земель относит возмещение землепользователям убытков, причиненных 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.

Законодательство об охране и использовании земель не содержит специальных норм о возмещении неправомерного вреда, причиненного землям, в данном случае будет применяться механизм гражданско-правовой ответственности, установленный экологическим законодательством.

Размер вреда, причиненного деградацией земель, определяется в соответствии с действующим экологическим законодательством. Любая хозяйственная и иная деятельность, оказывающая воздействие на землю, в той или иной степени причиняет ей вред.

Вред возмещается лицом, его причинившим, добровольно или по решению суда в полном объеме.

Предусмотрены два способа возмещения вреда – в натуре и в денежном выражении. Применительно к законодательству об охране и использовании земель возмещение вреда в натуре заключается в восстановлении нарушенного состояния земель и может быть применено в ограниченных случаях, так как встает вопрос о пределах возможностей такого возмещения. Должно быть выяснено, имеется ли у причинителя вреда возможность восстановления нарушенного состояния земель. Такое требование может быть предъявлено к правонарушителю при соблюдении определенных условий: восстановление объектив-

но возможно; восстанавливается благоприятное качество земель; правонарушитель в силу своей специальной правосубъективности в состоянии в течение оптимального срока провести необходимые работы.

11.2. Уголовная ответственность

Статья 269 Уголовного кодекса Республики Беларусь (далее – УК) предусматривает ответственность за порчу земель. Под порчей земель понимается:

- 1) уничтожение плодородного слоя почвы;
- 2) невыполнение правил рекультивации земель;
- 3) загрязнение земель химическими или радиоактивными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами;
- 4) иное незаконное повреждение земель.

Под загрязнением земель следует понимать изменение качества плодородного слоя почвы.

В соответствии с ч. 1 ст. 269 УК уголовная ответственность наступает, если порча земель произведена в течение года после наложения административного взыскания за такие нарушения.

Часть вторая ст. 269 УК устанавливает ответственность за порчу земель, совершенную в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, либо если порча повлекла умышленное или по неосторожности причинение ущерба в особо крупном размере.

Особо крупным размером признается размер ущерба на сумму тысячи и более базовых величин на день совершения преступления.

Статья 386 УК предусматривает уголовную ответственность за самовольное занятие земельного участка, совершенное в течение года после наложения административного взыскания за такое же нарушение.

Уголовная ответственность за самовольное занятие земельного участка наступает независимо от того, стремился ли виновный извлечь в результате такого нарушения материальную выгоду. Отсутствие корыстной цели может быть учтено при определении наказания.

Статья 264 УК устанавливает уголовную ответственность за нарушение режима заповедников, национальных парков, заказников, памятников природы и других особо охраняемых природных территорий и объектов.

11.3. Земельно-правовые меры воздействия на нарушителей законодательства об охране и использовании земель

Земельно-правовая ответственность – это вид юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, который может применяться самостоятельно или как дополнительный вид ответственности к гражданско-правовой, административной или уголовной. Земельно-правовая ответственность является эффективным видом юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, поскольку ее меры непосредственно воздействуют на земельные отношения. Одной из наиболее важных и часто применяемых санкций в земельно-правовой ответственности является изъятие земельного участка.

Привлечение к земельно-правовой ответственности является крайней мерой воздействия на правонарушителя.

В земельном праве необходимо разграничивать меры земельно-правовой ответственности, связанные с применением санкций, направленных на претерпевание виновным субъектом лишений земельного характера, и меры земельного правового воздействия, носящие компенсационный, восстановительный, превентивный и иной характер, посредством которых государство реализует свои управленческие функции.

Понятие самовольного занятия земельного участка впервые на законодательном уровне определено в Кодексе Республики Беларусь о земле 2008 г. Самовольным занятием земельного участка (части земельного участка) является использование земельного участка (части земельного участка) без документа, удостоверяющего право на него. Не являются самовольным занятием:

- использование по целевому назначению гражданами земельных участков, предоставленных им до 1 января 1999 г. 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;

- случай, граждане Республики Беларусь, у которых отсутствуют документ о предоставлении земельного участка либо документ, удо-

стоверяющий 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 Кодексом Республики Беларусь о земле;

- 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;

- иные случаи использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренные 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 Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства, либо по судебному постановлению.

Самовольно занятый земельный участок (часть земельного участка) возвращается по его принадлежности без возмещения лицу затрат, произведенных за время его незаконного использования. Приведение земельного участка (части земельного участка) в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится за счет лица, самовольно занявшего земельный участок (часть земельного участка).

Возврат самовольно занятого земельного участка (части 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 (части земельного участка), приведении земельного участка (части земельного участка) в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением сроков совершения этих действий.

В случае отказа лица, самовольно занявшего земельный участок (часть земельного участка), выполнить решение соответствующего исполнительного комитета, приведение земельного участка (части земельного участка) в пригодное для использования по целевому назначению состояние осуществляется исполнительным комитетом (уполномоченной им организацией).

Взыскание затрат на осуществление возврата самовольно занятого земельного участка (части земельного участка) и приведение земельного участка (части земельного участка) в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

Иной порядок в отношении самовольно занятого земельного участка (части земельного участка) может быть предусмотрен законами и Президентом Республики Беларусь.

ЗАДАЧИ

Задача 1. Руководство сельскохозяйственного кооператива «Победа» предъявило в суд иск к заводу «Трансмаш», в котором просило суд принять решение, обязывающее завод возвратить 5 га земель кооператива, самовольно занятых подсобным хозяйством завода, и возместить стоимость урожая картофеля, полученного с этого участка в течение трех лет незаконного его использования.

Ответчик предъявил встречный иск, требуя возмещения ему неиспользованных затрат, связанных с проведением на данном участке мелиоративных и других работ по улучшению земель.

В каком порядке возвращаются земельные участки, занятые самовольно?

Подлежат ли возмещению убытки, связанные с самовольным занятием земельного участка, и в чем они могут быть выражены?

Подлежит ли удовлетворению встречный иск?

Задача 2. Прорвав дамбу отстойника химического завода «Полимер», сточные воды аммиачного производства хлынули на поля ЗАО «Первомайский», загрязняя земельные участки и уничтожая посеы. Всего вылилось более 50 тыс. т химически загрязненной воды. По предварительным подсчетам ущерб исчисляется в сумме 1500 руб. Руководство ЗАО передало материалы дела в прокуратуру для привлечения виновных к уголовной ответственности.

Имеются ли основания для возбуждения уголовного дела?

Как исчислить ущерб, причиненный ЗАО?

Задача 3. В течение двух сезонов группа граждан самовольно использовала 0,85 га земель сельскохозяйственной организации ОАО «Метеор» для выращивания картофеля, капусты и других овощей. В связи с этим представители ОАО обратились в суд с иском к указанным гражданам о возмещении вреда, связанного с невозможностью использовать самовольно занятый земельный участок для нужд хозяйства, а также взыскать стоимость продукции, полученной за время самовольного использования 0,85 га земель ОАО.

Суд в иске ОАО отказал, мотивировав отказ тем, что ОАО при желании могло использовать эти земли само.

Оцените решение суда.

Укажите, какие права имеет пользователь сельскохозяйственных земель в случае их самовольного занятия.

Какая ответственность может наступить за самовольное занятие земель сельскохозяйственных организаций?

Задача 4. Гражданин Иванов П. П. построил на пустовавших землях окраины города дом, на придомовом земельном участке посадил фруктовые деревья, соорудил теплицы для выращивания овощей. Через несколько лет в результате расширения жилищного строительства администрация города потребовала сноса самовольно возведенных строений и освобождения участка для жилой застройки. Ссылаясь на давность своего проживания в указанном месте, Иванов П. П. потребовал предоставления ему отдельной квартиры в новом доме по площади, равной сносимому дому, и компенсации всех затрат в личном подсобном хозяйстве. По решению администрации города жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения были снесены в принудительном порядке с отнесением расходов по сносу на счет Иванова П. П. Иванов П. П. обратился с жалобой в прокуратуру города.

Может ли в данной ситуации возникнуть у Иванова П. П. право на землю? Какой ответ может дать прокурор на жалобу Иванова?

Задача 5. На земельном участке, предоставленном для строительства и обслуживания жилого дома, гражданин Котов В. К. выкопал пруд, который использовал для полива огорода. Владелец соседнего участка обратился в суд с иском к Котову В. К., в котором просил взыскать убытки, связанные с уничтожением его сада, усыханием деревьев и кустарников на части участка, примыкающего к участку Котова В. К.

Вправе ли собственник размещать водные объекты на своем участке?

Имеется ли в действиях Котова В. К. состав правонарушения?

Какой вид ответственности может быть применен к Котову В. К. за указанные действия?

Контрольные вопросы

1. В каких случаях наступает гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства?

2. Когда наступает уголовная ответственность? В чем она выражается?

3. В каких случаях наступает земельно-правовая (специальная) ответственность и каковы ее санкции?

Темы рефератов

1. Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения (возмещение вреда).

2. Меры земельно-правовой ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель.

Литература: [1–4, 7, 8, 11, 15–17, 19, 21, 22, 24–26, 29, 31–34, 37, 40–45, 48, 49, 52, 54, 56, 59–61, 63, 64, 68].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 5-е изд., перераб. и доп. – Минск : ТетраСистемс, 2012. – 240 с.
2. Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 3-е изд., перераб. и доп. – Минск : ТетраСистемс, 2009. – 223 с.
3. Демичев, Д. М. Земельное право : учеб. / Д. М. Демичев. – Минск : Адукацыя і выхаванне, 2012. – 488 с.
4. Казакевич, Н. А. Основы законодательства об охране и использовании земель. Практикум : учеб.-метод. пособие / Н. А. Казакевич. – Горки : БГСХА, 2021. – 126 с.
5. Научно-практический комментарий к Закону Республики Беларусь от 18 февраля 1991 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» : в ред. Закона от 19 июля 2005 г. / С. П. Кацубо, И. С. Шахрай, И. П. Кузьмич [и др.] ; науч. ред. И. С. Шахрай ; Нац. акад. наук Беларуси, Ин-т государства и права. – Минск : Белорус. наука, 2006. – 327 с.
6. Казакевич, Н. А. Основы законодательства об охране и использовании земель. Курс лекций : учеб.-метод. пособие / Н. А. Казакевич. – Горки : БГСХА, 2021. – 174 с.
7. Станкевич, Н. Г. Право частной собственности : монография / Н. Г. Станкевич. – Гродно : ГрГУ, 2005. – 267 с.
8. Станкевич, Н. Г. Вещные права на землю : монография / Н. Г. Станкевич. – Гродно : ГрГУ, 2003. – 160 с.
9. Словарь-справочник землеустроителя / Ком. по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь ; под ред. А. С. Помелова. – Минск, 2004. – 271 с.
10. Шингель, Н. А. Правовой режим земель в Республике Беларусь : курс лекций / Н. А. Шингель. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2006. – 135 с.
11. Шингель, Н. А. О взаимодействии конституционно-правовых и земельно-правовых норм / Н. А. Шингель // Конституция Республики Беларусь – основа преобразований государства и общества (к 10-летию Основного Закона) : материалы респ. науч. конф., г. Минск, 3 марта 2004 г. / редкол.: Г. А. Василевич (отв. ред.) [и др.]. – Минск : БГУ, 2004. – С. 182–184.
12. Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – Минск : ТетраСистемс, 2006. – 160 с.
13. Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 2-е изд., перераб. – Минск : ТетраСистемс, 2007. – 189 с.
14. Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 4-е изд., перераб. и доп. – Минск : ТетраСистемс, 2011. – 224 с.
15. Бакиновская, О. А. Земельное право. Практикум : учеб. пособие / О. А. Бакиновская, И. П. Манкевич. – Минск : Изд-во Гревцова, 2011. – 296 с.
16. Боголюбов, С. А. Земельное право : учеб. / С. А. Боголюбов. – М. : Высшее образование, 2006. – 413 с.
17. Большой юридический словарь / под ред. А. Я. Сухарева, В. Д. Зорькина, В. Е. Крутских. – М., 1997. – 795 с.
18. Варламов, А. А. Теоретические и методические положения установления обременений земельных участков : учеб. пособие / А. А. Варламов, В. Х. Улюкаев, С. А. Гальченко. – М. : ГУЗ, 1995. – 88 с.
19. Волков, С. Н. Основы землеустройства и землепользования : учеб. пособие / С. Н. Волков, В. Х. Улюкаев, В. Н. Хлыстун. – М. : Колос, 1992. – 142 с.
20. Гавриленко, В. Г. Энциклопедия земельного права : произв.-практ. изд. / В. Г. Гавриленко, Н. И. Ядевич. – Минск : Бип-С, 1999. – 168 с.
21. Гражданское право : учеб. : в 2 ч. Ч. 1 / под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2000. – 976 с.

22. Гражданское право : учеб. : в 2 ч. Ч. 2 / под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2002. – 1008 с.
23. Гусев, Р. К. Земельное право : учеб. пособие / Р. К. Гусев. – М. : Юрид. фирма «Контракт» : ИНФРА-М, 2000. – 205 с.
24. Дробязко, С. Г. Общая теория права : учеб. пособие / С. Г. Дробязко, В. С. Козлов. – 3-е изд., испр. и доп. – Минск : Амалфея, 2009. – 484 с.
25. Жариков, Ю. Г. Земельное право России / Ю. Г. Жариков, В. Х. Улюкаев, Г. А. Ларионов. – М. : Былина, 1997. – 408 с.
26. Жариков, Ю. Г. Земельное право : учеб. пособие / Ю. Г. Жариков, П. Б. Шейнин, О. В. Сиваков ; под ред. проф. Ю. Г. Жарикова. – М., 1995. – 176 с.
27. Земельное право : учеб. / С. А. Боголюбов, Г. А. Гаджиев, Е. А. Галиновская [и др.] ; отв. ред. С. А. Боголюбов ; Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве Рос. Федерации. – М. : НОРМА : ИНФРА-М, 1998. – 387 с.
28. Земельное право : учеб. пособие / Г. В. Чубуков [и др.] ; под ред. Г. В. Чубукова, Н. А. Волковой. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ : Закон и право, 2006. – 302 с.
29. Земельное право : учеб. / Г. Е. Быстров, А. В. Бабанов, Р. К. Гусев [и др.] ; отв. ред. : Г. Е. Быстров, Р. К. Гусев. – М. : Проспект, 2006. – 707 с.
30. Земельное право : учеб. / С. А. Боголюбов [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. – М. : Проспект : Велби, 2007. – 394 с.
31. Колбасин, Д. А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть : практ. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск : Молодежное научное общество, 2000. – 487 с.
32. Колбасин, Д. А. Гражданское право Республики Беларусь. Общая часть : практ. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск : Молодежное научное общество, 2000. – 360 с.
33. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С. А. Балашенко, Н. А. Шингель. – Минск : Дикта, 2009. – 720 с.
34. Комов, Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России / Н. В. Комов, В. В. Алакоз. – М. : Русслит, 1995. – 509 с.
35. Краснова, И. О. Земельное право. Элементарный курс / И. О. Краснова. – М. : Юристь, 2001. – 240 с.
36. Крассов, О. И. Земельное право : учеб. / О. И. Крассов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юристь, 2006. – 670 с.
37. Общая теория права : учеб. / Ю. А. Дмитриев, И. Ф. Казьмин, В. В. Лазарев [и др.] ; отв. ред. А. С. Пиголкин ; Моск. ин-т экономики и права. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Изд-во МГТУ им. Н. Э. Баумана, 1996. – 383 с.
38. Станкевич, Н. Г. Комментарий к законодательству Республики Беларусь о земле / Н. Г. Станкевич. – Минск : Амалфея, 2001. – 400 с.
39. Сырых, Е. В. Земельное право : учеб. / Е. В. Сырых. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юстицинформ, 2006. – 365 с.
40. Шафалович, А. А. Общая теория права : учеб. пособие / А. А. Шафалович. – Минск : Амалфея, 2019. – 528 с.

Нормативные правовые акты

41. Конституция Республики Беларусь : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г. и 27 февр. 2022 г. – Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2024. – 109 с.
42. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г. № 218-3 : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 14 мая 2000 г. № 415-3, 5 янв. 2021 г. № 95-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

43. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь : 11 янв. 1999 г. № 238-3 : принят Палатой представителей 10 дек. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 9 мая 1999 г. № 285-3, 4 мая 2021 г. № 104-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

44. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях : 6 янв. 2021 г. № 91-3 : принят Палатой представителей 18 дек. 2020 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 2020 г. // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

45. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-3 : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 23.11.2025).

46. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Общая часть) : 19 дек. 2002 г. № 166-3 : принят Палатой представителей 15 нояб. 2002 г. : одобр. Советом Респ. 2 дек. 2002 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 29 дек. 2020 г. № 72-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

47. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) : 29 дек. 2009 г. № 71-3 : принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 29 дек. 2020 г. № 72-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

48. Процессуально-исполнительный кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях : 6 янв. 2021 г. № 92-3 : принят Палатой представителей 18 дек. 2020 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 2020 г. // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

49. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-3 : с изм. и доп. от 23 нояб. 2005 г. № 62-3, 17 мая 2007 г. № 230-3, 2 июля 2009 г. № 31-3, 7 янв. 2012 г. № 346-3, 31 дек. 2014 г. № 229-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

50. Об ипотеке : Закон Респ. Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-3 : с изм. и доп. от 4 янв. 2010 г. № 112-3, 12 июля 2013 г. № 54-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

51. О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам правового положения крестьянского (фермерского) хозяйства : Закон Респ. Беларусь от 19 июля 2005 г. № 44-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

52. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 : с изм. и доп. от 4 янв. 2003 г. № 177-3, 6 янв. 2021 г. № 90-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

53. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Закон Респ. Беларусь от 18 февр. 1990 г. № 611-ХП : с изм. и доп. от 14 мая 2001 г. № 16-3, от 19 июля 2005 г. № 44-3, от 9 июля 2007 г. № 247-3, от 15 июля 2008 г. № 397-3, от 6 июля 2009 г. № 37-3, от 9 нояб. 2009 г. № 55-3, от 31 дек. 2009 г. № 114-3, от 1 июля 2010 г. № 154-3, от 9 янв. 2017 г. № 19-3, от 17 июля 2018 г. № 132-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

54. Уголовный кодекс Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 9 июля 1999 г. № 275-3, от 11 нояб. 2002 г. № 149-3 : с изм. и доп. от 9 марта 2023 г. № 256-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

55. О нормативных правовых актах : Закон Респ. Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-3 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

56. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-3 «Об изменении кодексов» : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения: 23.11.2025).

57. Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

58. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности : Указ Президента Респ. Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

59. О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ : Указ Президента Респ. Беларусь от 28 янв. 2008 г. № 50 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

60. О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач : Указ Президента Респ. Беларусь от 7 февр. 2006 г. № 87 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

61. О пустующих и ветхих домах : Указ Президента Респ. Беларусь от 4 сент. 2018 г. № 357 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

62. Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

63. Об утверждении перечня населенных пунктов и садоводческих товариществ, расположенных на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых, земли которых не подлежат передаче в частную собственность : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 14 янв. 1994 г. № 11 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

64. Об утверждении Положения о порядке изменения целевого назначения земельных участков : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 30 дек. 2011 г. № 1780 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

65. Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

66. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 дек. 2007 г. № 667 : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 // КонсультантПлюс Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

67. О проведении земельной реформы в Республике Беларусь : постановление Верховного Совета Респ. Беларусь от 18 февр. 1991 г. № 612-ХП // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

68. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества : постановление Ком. по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 23.11.2025).

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Тема 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ...	7
1.1. Понятия и основные правила предоставления земель	7
1.2. Условия изъятия земель для государственных нужд	9
1.3. Компетенция государственных органов по изъятию и предоставлению земельных участков	12
Тема 2. ПОРЯДОК ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	28
2.1. Возбуждение ходатайства о предварительном согласовании места размещения земельного участка	28
2.2. Рассмотрение и утверждение материалов о предварительном согласовании места размещения земельного участка	30
2.3. Случаи, когда стадия предварительного согласования места размещения земельного участка отсутствует	41
Тема 3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПОЛЬЗОВАНИЕ	47
3.1. Порядок изъятия и предоставления земельного участка в случае, когда проводится предварительное согласование места его размещения	47
3.2. Порядок изъятия и предоставления земельного участка в случае, если не требуется предварительное согласование места размещения этого участка	52
3.3. Особенности порядка изъятия и предоставления земельного участка гражданину для отдельных целей	59
3.4. Порядок изъятия и предоставления земельных участков сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным организациям и гражданам без изменения видов земель для ведения сельского хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, подсобного сельского хозяйства, лесного хозяйства, сенокоса и выпаса сельскохозяйственных животных	64
3.5. Государственная регистрация в отношении земельного участка	68
Тема 4. АУКЦИОНЫ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРАВ НА НИХ	71
4.1. Предмет, участники аукциона и порядок его организации	71
4.2. Порядок проведения аукциона. Порядок окончательного оформления права на земельный участок и недвижимость	80
4.3. Особенности организации и проведения аукционов по продаже права аренды земельных участков и права на проектирование и строительство капитальных строений (зданий, сооружений)	86
Тема 5. ВОЗМЕЩЕНИЕ УБЫТКОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	103
5.1. Состав и определение убытков, подлежащих возмещению землевладельцам, землепользователям, собственникам земельных участков	103
5.2. Понятие и определение (расчет) потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства	118
5.3. Случаи, когда потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не возмещаются	121

Тема 6. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ	126
6.1. Понятие и виды государственного контроля за использованием и охраной земель	126
6.2. Общая характеристика компетенции государственных органов по осуществлению контроля за использованием и охраной земель	128
Тема 7. ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ	132
7.1. Понятие, методы, формы и содержание правовой охраны земель	132
7.2. Правовое регулирование рекультивации и мелиорации земель	134
Тема 8. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ	137
8.1. Понятие земельных споров, их классификация	137
8.2. Компетенция государственных органов в разрешении земельных споров и порядок их рассмотрения	139
Тема 9. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ	147
9.1. Понятие и виды правонарушений	147
9.2. Юридический состав правонарушения	147
9.3. Юридическая ответственность: понятие, виды, основания	149
Тема 10. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ	151
10.1. Группы нарушений земельного законодательства, влекущие административную ответственность	151
10.2. Общий порядок привлечения к административной ответственности	153
Тема 11. ГРАЖДАНСКАЯ, УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ МЕРЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА НАРУШИТЕЛЕЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ	166
11.1. Гражданская ответственность	166
11.2. Уголовная ответственность	168
11.3. Земельно-правовые меры воздействия на нарушителей законодательства об охране и использовании земель	169
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	174

Учебное издание

Казакевич Нина Анатольевна

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО
(ОБЩАЯ ЧАСТЬ)**

Учебно-методическое пособие

Редактор *Е. В. Ширалиева*
Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Подписано в печать 13.02.2026. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.
Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 10,46. Уч.-изд. л. 9,53.
Тираж 40 экз. Заказ .

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/52 от 09.10.2013.
Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в Белорусской государственной сельскохозяйственной академии.
Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.