

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,  
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

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

# ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В двух частях

Часть 1

*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 общего высшего образования по специальности  
6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры*

Горки  
Белорусская государственная  
сельскохозяйственная академия  
2025

УДК 347.2(075.8)

ББК 65.32-5я73

О-64

*Рекомендовано методической комиссией  
землеустроительного факультета 22.09.2025 (протокол № 1)  
и Научно-методическим советом  
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии  
24.09.2025 (протокол № 1)*

Авторы:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Д. А. Дрозд*;  
старшие преподаватели *Н. А. Казакевич, В. В. Савченко,*  
*А. М. Сутоцкий*

Рецензенты:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Н. В. Радченко*;  
начальник Горецкого филиала РУП «Могилевское агентство  
по государственной регистрации и земельному кадастру»  
*О. В. Жарикова*

**Организация профессиональной деятельности : в 2 ч. Ч. 1 :**  
О-64 учебно-методическое пособие / Д. А. Дрозд, Н. А. Казакевич,  
В. В. Савченко, А. М. Сутоцкий. – Горки : Белорус. гос. с.-х.  
акад., 2025. – 107 с.

ISBN 978-985-882-760-1.

Приведены методологические основы и особенности порядка изъятия и предоставления земельных участков, разрешения земельных споров, осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, проведения работ по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществления независимой оценки, правового режима земель отдельных категорий, проведения кадастровой оценки земель, выполнения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение общего высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры.

УДК 347.2(075.8)  
ББК 65.32-5я73

**ISBN 978-985-882-760-1 (ч. 1)**

**ISBN 978-985-882-759-5**

© Белорусская государственная  
сельскохозяйственная академия, 2025

## **ВВЕДЕНИЕ**

Дисциплина раскрывает методологические основы и особенности порядка изъятия и предоставления земельных участков, разрешения земельных споров, осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, проведения работ по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществления независимой оценки, правового режима земель отдельных категорий, проведения кадастровой оценки земель, выполнения технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

Цель учебной дисциплины заключается в формировании знаний, умений и профессиональных компетенций по выполнению работ по осуществлению государственного контроля за использованием и охраной земель, привлечению к юридической ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель, технической инвентаризации и проверке характеристик недвижимого имущества, проведению работ по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществлению независимой оценки, кадастровой оценки земель, изъятию и предоставлению земельных участков в Республике Беларусь, разрешению земельных споров, регулированию правового режима земель отдельных категорий в соответствии с законодательством Республики Беларусь в области использования и охраны земель.

Задачи учебной дисциплины – приобретение теоретических знаний и практических навыков в области законодательства об охране и использовании земель, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по проведению независимой оценки, кадастровой оценки земель, технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

В процессе изучения учебной дисциплины студент осваивает методические приемы выполнения работ по применению норм законодательства об охране и использовании земель, осуществлению государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, проведению независимой оценки, кадастровой оценки земель, осуществлению технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.

## **Тема 1. ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Порядок изъятия и предоставления земельных участков регулируется Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков (далее – Положение). Земельный участок предоставляется после его изъятия у прежнего землепользователя с возмещением в соответствии со статьей 90 Кодекса Республики Беларусь о земле убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества собственнику такого имущества и (или) землепользователю, понесшим эти убытки.

Определение размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, в случаях, предусмотренных Положением, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Средства, затраченные на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, в том числе на разработку проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности и изменение земельного участка в результате изъятия и предоставления земельного участка, государственную регистрацию в отношении этих участков, возмещаемые претендентом на земельный участок, перечисляются:

в республиканский бюджет – в случае, если такие средства были выделены из республиканского бюджета;

в соответствующий местный бюджет – в случае, если такие средства были выделены из соответствующего местного бюджета.

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 объекта на торги.

Изъятие и предоставление земельных участков для государственных нужд, в том числе изъятие земельных участков для государственных нужд со сносом расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), осуществляется в порядке, установленном Положением, с учетом особенностей, предусмотренных законодательны-

ми актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе расположенных на них одноквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов, а также особенностей, предусмотренных в статье 91 Кодекса Республики Беларусь о земле при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений).

Изъятие и предоставление земельных участков для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в границах населенных пунктов, а также объектов, находящихся в исключительной собственности государства и (или) строительство которых осуществляется за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, может осуществляться одновременно с их строительством при условии возмещения до начала их строительства фактического размера убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии), при наличии акта выбора места размещения земельного участка (если требуется предварительное согласование).

В данном случае занятие земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, не является самовольным занятием земельного участка.

Данная норма не подлежит применению в случаях изъятия и предоставления земельных участков с расположенными на них объектами недвижимого имущества, подлежащими сносу.

Изъятие и предоставление земельных участков осуществляется областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами (далее, если не предусмотрено иное, – местные исполнительные комитеты), администрациями свободных экономических зон в соответствии с их компетенцией, предусмотренной законодательством об охране и использовании земель.

Изъятие и предоставление земельных участков на территории Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» (далее – индустриальный парк), а также за границами индустриального парка для строительства и обслуживания объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для освоения индустриального парка в соответствии с его генеральным планом, осуществляется госу-

дарственным учреждением «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» (далее – администрация индустриального парка) в порядке, предусмотренном для изъятия земельных участков для государственных нужд в соответствии с пунктом 55 Положения и с учетом особенностей, установленных Положением о специальном правовом режиме Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 12 мая 2017 г. № 166.

Земельные участки для строительства и обслуживания подземных линейных сооружений и объектов, связанных с их строительством и обслуживанием, из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, предоставленные для размещения заповедников и национальных парков, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовосстановления, с учетом нормативного срока эксплуатации этих объектов предоставляются юридическим лицам в постоянное и временное пользование либо аренду, а индивидуальным предпринимателям – в аренду.

Не требуется изъятие и предоставление земельных участков:

- для строительства и обслуживания (эксплуатации), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) воздушных линий электропередачи и их опор, электросвязи, наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры в границах населенных пунктов, на землях, не предоставленных землепользователям в установленном порядке и не находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц;

- сноса (демонтажа) капитальных строений (зданий, сооружений), подземных объектов инженерной инфраструктуры;

- строительства, эксплуатации (обслуживания), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений;

- строительства, эксплуатации (обслуживания), реконструкции, восстановления, сноса (демонтажа) объектов республиканской системы мониторинга общественной безопасности;

- размещения объектов внутрихозяйственного строительства, а также внутрихозяйственных карьеров.

При размещении внутрихозяйственного карьера устанавливается фиксированная граница земельного участка, необходимого для его размещения.

Строительство объектов в случае, предусмотренном в абзаце втором части первой пункта 7 Положения, осуществляется на основании материалов предварительного согласования места размещения земельного участка (далее – материалы предварительного согласования), указанных в пункте 24 Положения, акта выбора места размещения земельного участка, утвержденного в установленном Положением порядке, в соответствии с утвержденной проектной документацией с возмещением убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии) и решения местного исполнительного комитета о разрешении их строительства.

Проведение работ в случае, определенном в абзаце третьем части первой пункта 7 Положения, осуществляется на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения при условии возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии).

Основанием для выполнения работ в случае, предусмотренном в абзаце четвертом части первой пункта 7 Положения, являются ежегодные планы работ по строительству, эксплуатации (обслуживанию), реконструкции, восстановлению, сносу (демонтажу) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, разработанные районными исполнительными комитетами, согласованные с областными исполнительными комитетами и утвержденные Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь по согласованию с Министерством лесного хозяйства Республики Беларусь, а также решения местных исполнительных комитетов о разрешении их выполнения или решения об изъятии и предоставлении земельных участков, содержащие условия отвода земельного участка, предусматривающие необходимость строительства (возведения, реконструкции, восстановления) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, и соответствующие проекты мелиорации земель.

Строительство объектов в случае, определенном в абзаце пятом части первой пункта 7 Положения, осуществляется без разработки акта выбора места размещения земельного участка на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении строительства.

Размещение объектов, предусмотренных в абзаце шестом части первой пункта 7 Положения, осуществляется в порядке, установленном в главе 11 Положения.

Не требуется предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства и обслуживания объекта (далее –

предварительное согласование) 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 об его изъятии и предоставлении:

1) гражданам:

- для строительства и обслуживания одноквартирного, 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, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных;

- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

2) 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 в пунктах 21, 32 и 35 Положения 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 предоставления земельного участка взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества. Настоящий подпункт 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 10 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 3 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.

Землеустроительные работы по подготовке материалов предварительного согласования, разработке проекта отвода земельного участка с установлением его границы выполняются организациями по землеустройству, а по изготовлению земельно-кадастрового плана границы земельного участка, установлению границы земельного участка в случаях, когда разработка проекта отвода земельного участка не требуется, если иное не установлено Положением, – организациями по землеустройству, структурными подразделениями землеустройства или иными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по установлению границы земельного участка

Подготовка архитектурно-планировочного задания и технических условий (по перечню, установленному Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными исполнительными комитетами) на инженерно-техническое обеспечение объекта (далее – технические условия) осуществляется структурным подразделением, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы (далее – территориальное подразделение архитектуры и градостроительства), либо специализированной организацией, либо унитарным предприятием, за исключением строительства объектов индустриального парка.

Выполнение землеустроительных работ осуществляется на основании договора подряда, заключенного организацией по землеустройству или иным юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем с заинтересованным лицом, местным исполнительным комитетом или уполномоченной им на заключение такого договора государственной организацией в соответствии с законодательством, и за счет средств заинтересованного лица либо за счет средств республиканского или местного бюджета, за исключением случаев изготовления земельно-кадастрового плана границы земельного участка или установления границ земельных участков структурными подразделениями землеустройства.

Изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка или установление границы земельного участка структурными подразделениями землеустройства осуществляется на безвозмездной основе по заявлению заинтересованного лица.

Для разработки проекта отвода земельного участка с установлением его границы для размещения объекта строительства или обслуji-

вания недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, организация по землеустройству заключает договор подряда на выполнение соответствующих работ, а также оформление землеустроительного дела на земельный участок, изменяемый в результате такого изъятия и предоставления земельного участка, с Государственным комитетом по имуществу.

Подготовка технических условий осуществляется на основании договоров подряда, заключаемых территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, специализированной организацией или унитарным предприятием, за исключением строительства объектов индустриального парка, с заинтересованным лицом в соответствии с законодательством и за счет средств заинтересованного лица.

Проекты договоров подряда составляются и направляются организацией по землеустройству или иным юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, специализированной организацией, унитарным предприятием лицу, заинтересованному в предоставлении земельного участка, Государственному комитету по имуществу, местному исполнительному комитету или уполномоченной организации в течение 5 рабочих дней со дня получения поручения местного исполнительного комитета, или комитета государственного имущества облисполкома, Минского горисполкома, или администрации индустриального парка и документов и материалов, указанных в части 7 пункта 22 и пункте 63 Положения.

При неподписании договоров подряда лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка, в течение 5 рабочих дней со дня получения проектов договоров подряда или неоплате работ по договорам подряда в срок, установленный такими договорами, организация по землеустройству, иное юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, территориальное подразделение архитектуры и градостроительства, специализированная организация, унитарное предприятие вправе возвратить местному исполнительному комитету, администрации индустриального парка, администрации свободной экономической зоны поручение без его исполнения с пояснением причин неисполнения и уведомлением об этом лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В договоре подряда на подготовку материалов предварительного согласования либо разработку проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности срок выполнения земле-

строительных работ устанавливается не более 30 рабочих дней со дня оплаты этих работ заинтересованным лицом.

В случае выполнения большого объема работ (изъятие земельных участков предполагается из земель пяти землепользователей и более и (или) необходимо определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также в иных случаях) срок выполнения землеустроительных работ устанавливается не более 60 рабочих дней со дня оплаты этих работ заинтересованным лицом.

Этот срок может быть продлен организацией по землеустройству по согласованию с заинтересованным лицом.

В договоре подряда помимо подготовки материалов предварительного согласования, разработки проекта отвода земельного участка с установлением его границы может предусматриваться оказание услуг по обращению за совершением регистрационных действий в отношении земельного участка.

В договоре подряда на изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка и установление границы земельного участка срок выполнения землеустроительных работ устанавливается не более 30 рабочих дней, а на установление границы земельного участка – не более 25 рабочих дней со дня оплаты этих работ заинтересованным лицом, если иное не предусмотрено договором.

При установлении границ земельных участков структурными подразделениями землеустройства срок выполнения землеустроительных работ не должен превышать 25 рабочих дней со дня поступления в структурное подразделение землеустройства заявления заинтересованного лица.

Землеустроительные работы по установлению границы земельного участка выполняются в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу. Срок подготовки материалов предварительного согласования, разработки проекта отвода земельного участка с установлением его границы, установления границы земельного участка может быть приостановлен (продлен) по заявлению заинтересованного лица или организацией по землеустройству при непредоставлении землепользователями в определенные Положением сроки заключений, согласований или иных документов, когда их предоставление предусмотрено Положением.

Срок подготовки архитектурно-планировочного задания и технических условий определяется территориальным подразделением архи-

тектуры и градостроительства, специализированной организацией или унитарным предприятием и не может превышать 25 рабочих дней со дня оплаты работ по договору подряда, заключенному с заинтересованным лицом (за исключением строительства объектов индустриального парка).

Организация по землеустройству, иное юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, а также структурное подразделение землеустройства вправе прекратить подготовку материалов предварительного согласования, разработку проекта отвода земельного участка с установлением его границы, работы по установлению границы земельного участка в случаях:

- указания (представления) заинтересованным лицом недостоверных сведений (материалов) при подаче заявления о предоставлении земельного участка;

- невозможности соблюдения требований законодательства об охране и использовании земель, законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также градостроительных регламентов, природоохранных требований, санитарных, строительных и иных норм и правил при предоставлении и (или) использовании земельного участка для заявленных целей;

- наличия отрицательных заключений государственных органов и (или) организаций или отказа в согласовании ими места размещения земельного участка, проекта отвода земельного участка, отказа землепользователя в согласовании места размещения и (или) изъятия земельного участка в случаях, когда такие заключения и согласования предусмотрены Положением.

Передача проекта отвода земельного участка с материалами по установлению его границы, проекта решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении этого земельного участка, решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении этого земельного участка между организацией по землеустройству, организацией, эксплуатирующей земельно-информационную систему Республики Беларусь по месту нахождения земельного участка, местным исполнительным комитетом, организацией по государственной регистрации и комитетом государственного имущества облисполкома, Минского горисполкома может осуществляться в электронном виде в порядке информационного взаимодействия посредством геопортала (далее – информационное взаимодействие в электронном виде). При этом указанные материалы и документы размещаются на геопортале в виде электронных отображений.

Перечень размещаемых данных, материалов и документов, порядок совершения действий при информационном взаимодействии в электронном виде определяется владельцем геопортала по согласованию с Государственным комитетом по имуществу.

**Особенности изъятия и предоставления земельных участков для государственных нужд.** 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 ад-

министративно-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 предаваемых в собственность государства;
- строительства и обслуживания объектов в границах индустриального 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 индустриального парка в соответствии с генеральным планом, за границами индустриального парка.

При изъятии для государственных нужд земельного участка арендатору возмещаются убытки:

- в отношении земельного участка, предоставленного без проведения аукциона, за право аренды которого арендатором была внесена плата, – в размере платы за право аренды земельного участка исходя из кадастровой стоимости этого участка и 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 в зависимости от срока аренды земельного участка, оставшегося на дату определения убытков;

- в отношении земельного участка, предоставленного по результатам аукциона, за право аренды которого арендатором была внесена плата, установленная по результатам аукциона, – в размере доли от внесенной платы, рассчитанной пропорционально оставшемуся сроку аренды земельного участка на дату определения убытков.

Право частной собственности на земельный участок, изымаемый для государственных нужд, прекращается с одновременным выкупом такого участка, за исключением случаев, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель, по решению местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного

участка при отсутствии письменных возражений собственника земельного участка на его изъятие, а при наличии таких возражений – по решению суда.

При изъятии земельного участка (его части), находящегося в частной собственности, и его предоставлении во временное пользование на срок до полутора лет выкуп такого участка (его части) не производится, если по истечении срока временного пользования земельный участок (его часть) подлежит возврату прежнему собственнику.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд производится в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

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 (в случае, если не требуется предварительное согласование) организация по землеустройству либо другая организация, осуществляющая на основании договора субподряда определение размера убытков и включенная в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленный Советом Министров Республики Беларусь, обязана направить землепользователю (собственнику объектов недвижимого имущества) заказным письмом с уведомлением о вручении копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенной границей ис-прашиваемого земельного участка, информацию о порядке и условиях возмещения ему 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 указанную организацию в течение 3 рабочих дней со дня получения письма.

Отказ землепользователя (собственника объектов недвижимого имущества) от представления 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 указанный срок (представление по истечении этого срока) не приостанавливают оформление землестроительной документации. В данном случае размер убытков определяется в соответствии с Положением о порядке

определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или времененным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, утвержденным постановлением, утверждающим Положение.

**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, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.** В данном порядке осуществляются:

- изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и предоставление их сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям (далее – сельскохозяйственные организации) для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения подсобного сельского хозяйства, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокошения, 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, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных;

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

Изъятие и предоставление земельных участков осуществляются без изменения видов земель, за исключением случаев предоставления земельных участков из земель запаса.

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 сенокошения и выпаса этих животных).

К заявлению прилагаются:

- копия без нотариального засвидетельствования документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица, испраивающего 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 5 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает это

заявление и при соблюдении условий, предусмотренных в пункте 43 Положения, и отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренных в пункте 10 Положения, 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 в пункте 11 Положения.

При наличии убытков, причиняемых землепользователю изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем объектов недвижимого имущества, районный исполнительный комитет в течение 5 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 недвижимости, 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 5 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 изымаются 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 изымаются земельный участок, уведомляются районным исполнительным комитетом о принятом решении в течение 3 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 3 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 5 рабочих дней со дня обращения заинтересованного лица, которому предоставлен земельный участок, и за его счет.

## **Тема 2. РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ**

Земельные споры рассматриваются местными исполнительными комитетами в порядке, установленном в Положении, с учетом требований статей 108–111 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Земельные споры, связанные с границей земельного участка, подлежат рассмотрению местными исполнительными комитетами согласно компетенции, установленной в статье 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. В целях рассмотрения земельного спора заинтересованная сторона подает в местный исполнительный комитет согласно компетенции, установленной в пункте 3 Положения о порядке рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров (далее – Положение), заявление о рассмотрении земельного спора (далее – заявление) 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 участнику земельного спора 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, иска приводятся 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 рассматривается с участием заинтересованных сторон (их представителей) и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее чем за 3 дня до его рассмотрения, а в случае образования комиссии – о времени и месте ее заседания не позднее чем за 3 дня до заседания.

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 законодательством и Положением.

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 принятное 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 осуществляется председатель местного исполнительного комитета.

Земельные споры рассматриваются в сроки, установленные в пункте 2 статьи 109 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Дополнительные изучение и проверка по земельному спору проводятся в случае необходимости дополнительного получения и анализа документов и материалов, не приложенных к заявлению, пояснений заинтересованных и иных лиц и (или) выезда на местность в целях установления фактов и обстоятельств, относящихся к земельному спору, в том числе для проведения соответствующих измерений и иных необходимых мероприятий. Специальная проверка по земельному спору проводится в случае необходимости получения в целях его рассмотрения заключений уполномоченных государственных органов, иных организаций, других лиц по вопросам, требующим специальных знаний в сферах деятельности, не относящихся к компетенции местного исполнительного комитета.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, заседание комиссии 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, 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.

Проект решения местного исполнительного комитета по земельному спору подготавливается уполномоченным структурным подразделением местного исполнительного комитета, а в случае, если образована комиссия, – этой комиссией в течение 3 рабочих дней после подписания протокола заседания комиссии.

Председателем комиссии проект решения местного исполнительного комитета по земельному спору вносится на очередное заседание исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней после его подготовки.

Местный исполнительный комитет принимает решение по земельному спору, в котором предусматриваются порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, в том числе об установлении фиксированных границ земельных участков (одного или нескольких из них) по фактическому пользованию с учетом правоудостоверяющих документов, выданных землепользователям смежных земельных участков, если фиксированные границы земельных участков (одного или нескольких из них) не устанавливались, и (или) принятии иных мер в соответствии с законодательством.

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней после принятия решения по земельному спору направляет копию этого решения каждой из сторон, участвовавших в земельном споре, и иным заинтересованным лицам.

### **Тема 3. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ**

Одной из важнейших функций государственного регулирования в области использования и охраны земель является государственный контроль за использованием и охраной земель, который определяется согласно статье 1 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) как деятельность государственных органов, направленных на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель.

В соответствии со статьей 35 Кодекса Республики Беларусь о земле осуществление от имени местных исполнительных комитетов государ-

ственного контроля за использованием и охраной земель, выполнением землепользователями условий отвода земельных участков возложено на структурные подразделения землеустройства местных исполнительных комитетов исходя из компетенции соответствующего местного исполнительного комитета в области использования и охраны земель.

Согласно действующему законодательству землепользователи обязаны:

- использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков;
- осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные пунктом 1 статьи 106 Кодекса о земле;
- своевременно вносить плату за пользование земельными участками;
- соблюдать установленные в соответствии с Кодексом о земле и иными законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;
- не нарушать права иных землепользователей;
- возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;
- соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе условия земельного сервитута.

Согласно требованиям пункта 1 статьи 106 Кодекса о земле 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 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.

За нарушение землепользователями требований законодательства об охране и использовании земель предусмотрена ответственность Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – КоАП Республики Беларусь).

В соответствии с пунктом 30 статьи 30.30 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях по следующим статьям КоАП:

**16.10** – «Нарушение порядка использования земли и требований по ее охране»:

1. Неиспользование земельного участка в течение срока, установленного законодательными актами, влечет наложение штрафа в размере до десяти базовых величин, на индивидуального предпринимателя – до двадцати пяти базовых величин, а на юридическое лицо – до пятидесяти базовых величин.

2. Нарушение порядка снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель, либо нарушение порядка консервации деградированных сельскохозяйственных земель, либо невыполнение обязательных мероприятий по защите земельного участка от водной, ветровой эрозии или других процессов разрушения, либо невыполнение иных требований по охране земель влечет наложение штрафа в размере до двадцати базовых величин, на индивидуального предпринимателя – до ста базовых величин, а на юридическое лицо – до трехсот базовых величин.

3. Нецелевое использование предоставленного земельного участка влечет наложение штрафа от двух до десяти базовых величин, на индивидуального предпринимателя – от пяти до двадцати пяти базовых величин, а на юридическое лицо – от двадцати до пятидесяти базовых величин.

**16.11** – «Порча земель». Уничтожение плодородного слоя почвы, либо невыполнение правил рекультивации земель, либо загрязнение их химическими или радиоактивными веществами, отходами, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами, либо иное незаконное повреждение земель влечет наложение штрафа в размере до тридцати базовых величин, на индивидуального предпринимателя – от десяти до ста базовых величин, а на юридическое лицо – от двадцати до пятисот базовых величин.

**16.12** – «Самовольное отступление от схем или проектов землеустройства». Самовольное отступление от схем или проектов землеустройства, утвержденных в установленном порядке, влечет наложение штрафа в размере от пяти до тридцати базовых величин, на индивидуального предпринимателя – от десяти до пятидесяти базовых величин, а на юридическое лицо – до двухсот базовых величин.

**16.13** – «Самовольное производство изыскательских работ». Самовольное производство изыскательских работ влечет наложение штрафа в размере до двадцати базовых величин, на индивидуального предпринимателя – до пятидесяти базовых величин.

**16.36** – «Самовольное пользование природными ресурсами» в части самовольного занятия земельного участка:

1. Самовольное занятие земельного участка влечет наложение штрафа в размере от десяти до тридцати базовых величин, на индивидуального предпринимателя – от двадцати до ста базовых величин, а на юридическое лицо – от пятидесяти до трехсот базовых величин.

2. То же деяние, совершенное повторно в течение одного года после наложения административного взыскания за такое же нарушение, влечет наложение штрафа в размере от двадцати до тридцати базовых величин, на индивидуального предпринимателя – от пятидесяти до ста двадцати базовых величин, а на юридическое лицо – от ста до четырехсот базовых величин.

Лицо, совершившее административное правонарушение, против экологической безопасности, окружающей среды и порядка природопользования, освобождается от административной ответственности за данное административное 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, лицо добровольно возместило такой вред до объявления постановления по делу об административном правонарушении.

В случаях нарушения землепользователем законодательства об охране и использовании земель местный исполнительный комитет вправе в установленном порядке принять меры по принудительному изъятию земельного участка у землепользователя и прекращению его прав на земельный участок.

Землепользователям также следует знать, что согласно статье 87 Кодекса о земле:

1. Использование земельного участка (части земельного участка) без документа, удостоверяющего право на него, является самовольным занятием земельного участка (части земельного участка).

2. 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).

3. 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.

4. В случае отказа лица, самовольно занявшего земельный участок (часть земельного участка), выполнить решение соответствующего исполнительного комитета, указанное в пункте 3, приведение земельного участка (части земельного участка) в пригодное для использования по целевому назначению состояние осуществляется исполнительным комитетом (уполномоченной им организацией).

5. Взыскание затрат на осуществление возврата самовольно занятого земельного участка (части земельного участка) и приведение зе-

мельного участка (части земельного участка) в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

6. Иной порядок в отношении самовольно занятого земельного участка (части земельного участка) может быть предусмотрен законами и Президентом Республики Беларусь.

Статьей 23 Кодекса о земле установлено:

1. Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок, за исключением случаев, указанных в пункте 2, а также прекращение права временного пользования земельным участком или права аренды земельного участка в связи с истечением срока пользования им удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации, выдаваемым организацией по государственной регистрации.

2. Право временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, осуществляется на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, без выдачи документа, удостоверяющего право временного пользования земельным участком.

3. Документы, удостоверяющие права на земельные участки, выданные в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, в том числе до 1 февраля 2006 г., являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

#### **Тема 4. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ**

**Земля как объект правового регулирования.** Земля как объект правового регулирования является предметом объективного мира, существующим независимо от воли и сознания людей. Отношения, скла-дывающиеся по поводу земли, очень разнообразны. Земля в этих отно-шениях рассматривается в нескольких значениях.

Во-первых, следует рассматривать землю как естественно-природное образование, составную часть окружающей среды. В этом значении

земля является объектом земельных отношений, которые регулируются нормами экологического и земельного права. Земельные отношения выступают составной частью природоресурсных отношений, складывающихся в связи с использованием и охраной земли и других природных объектов, имеющих естественное происхождение и неразрывно связанных с естественными экологическими процессами.

Экологическое законодательство выделяет землю как самостоятельный компонент окружающей среды, который подлежит правовому регулированию. Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» в качестве одного из объектов отношений в области охраны окружающей среды называет землю (включая почвы). Особенности земли как природного объекта и природного ресурса определяют специфику земельных отношений как самостоятельного вида общественных отношений. Законодательство Республики Беларусь не дает определения юридического термина «земля», который по содержанию не совпадает с естественно-научным понятием этого объекта.

В юридической литературе существует точка зрения, согласно которой под термином «земля» следует понимать земную поверхность на глубину ее почвенного слоя. Профессор В. В. Петров определяет землю как поверхность, охватывающую плодородный слой почвы. Такое понимание земли как объекта экологических и земельных отношений представляется несколько суженным. Как компонент окружающей среды земля выполняет экологические, экономические и социальные функции, с учетом которых осуществляется правовое регулирование. Плодородие или наличие почвы не является единственным свойством земли, имеющим значение для правового регулирования. Земля выступает в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственного базиса для размещения антропогенных объектов, территориального ресурса для различных видов человеческой деятельности, местом обитания человеческого рода.

В специальной литературе отмечается, что земля как часть окружающей среды характеризуется пространством, рельефом, климатом, почвами, растительностью, недрами, водами, является местом расселения, средством производства, пространственным базисом. Главной характеристикой земли служит пространство, территория, на которой человечество существует, развивается и которую оно осваивает в своих целях.

Поэтому следует рассматривать землю как сложный природный компонент, представляющий собой поверхностный земной слой, обладающий плодородием и другими полезными свойствами, подлежащий

правовому регулированию в экологических, экономических и социальных целях. Это самостоятельный компонент окружающей среды, который может ограничиваться от других природных компонентов по естественным и правовым признакам.

Во-вторых, земля является объектом имущественных отношений, которые складываются в гражданском обороте, а часто и вне гражданского оборота в связи с использованием земель. Последняя сфера использования земли как имущественного объекта постоянно сокращается, поскольку основные права на землю вошли в число гражданских имущественных прав и их оборот опосредуется нормами гражданского законодательства.

В связи с постоянством местоположения земли как объекта экономической деятельности человека ей придается статус недвижимого имущества. Правовая характеристика земли как недвижимого имущества дается в гражданском законодательстве. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Включение земли в состав недвижимости и гражданский оборот ведет к формированию земельного рынка.

Среди иных недвижимых объектов имущественных отношений, вовлеченных в гражданский оборот, земля характеризуется определенными, свойственными только ей признаками. Как особый вид недвижимого имущества (вещь) она имеет следующие юридические свойства:

1. Земля относится к категории индивидуально-определенных вещей, обладающих присущими только им признаками (ст. 138 ГК). Эти признаки позволяют индивидуализировать каждый земельный участок или его часть как самостоятельный объект прав на землю. Общее понятие земельного участка как объекта правоотношений дается в земельном законодательстве. Требования к земельным участкам как недвижимому имуществу установлены Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г.

К данным, позволяющим идентифицировать земельный участок как объект недвижимости, законодательство относит:

А. Кадастровый номер – не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый за ним в течение всего периода существования участка.

Б. Назначение – цель использования участка в соответствии с решением уполномоченного государственного органа.

В. Описание границ. Граница – линия и проходящая по этой линии вертикальная плоскость, разделяющая участки (ст. 18 Кодекса о земле). Граница устанавливается на местности и закрепляется межевыми знаками установленного образца. Работы по установлению границ завершают процесс отвода земельного участка и позволяют определить точные геометрические размеры и положение границ с закреплением поворотных точек и определением координат.

Г. Местонахождение – адрес земельного участка, который отражает его пространственное расположение на территории административно-территориальной единицы.

Д. Площадь – точный размер земельного участка.

2. Земельный участок может быть делимым или неделимым (ст. 133 ГК). Этот признак определяется с учетом целевого назначения земельного участка (ст. 17 Кодекса о земле) и соблюдения санитарных, экологических и других норм и правил.

3. Земельные участки подпадают под режим индивидуальной или общей собственности, предусмотренной гражданским законодательством. Это положение заимствовано земельным законодательством. Согласно статье 2 Кодекса Республики Беларусь о земле, земля может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

4. К земле как недвижимому имуществу допустимо применять такие категории, как главная вещь и принадлежность (ст. 134 ГК). Этот признак трактуется неоднозначно в силу неоднородности целей и форм использования земли и других объектов, связанных с ней.

Так, другие природные объекты, отнесенные к недвижимому имуществу, не могут рассматриваться как принадлежность земельного участка, поскольку, согласно экологическому законодательству, являются самостоятельными объектами правового регулирования.

Строения и сооружения на земельном участке составляют с ним неразрывное единство, однако также не следуют автоматически судьбе земельного участка, на котором они расположены. Собственник земельного участка может распоряжаться участком и находящимися на нем строениями как самостоятельными имущественными объектами. Если же земельный участок находится во владении или пользовании, он следует судьбе строения и сооружения.

В-третьих, земля может рассматриваться как элемент определенной территории или пространства, на котором осуществляется человечес-

ская деятельность. В этом качестве земля выступает неотъемлемой частью природно-антропогенных территориальных образований различного рода. К ним можно отнести территории градостроительного развития, особо охраняемые природные территории и природные территории со специальным режимом охраны, территории экологического бедствия и другие экологически неблагополучные территории, планетное пространство.

Так, земля является составной частью среды обитания, формируемой в результате градостроительной деятельности, осуществляющей с учетом историко-культурных, природных, экологических и иных особенностей территорий. В соответствии со ст. 1 Закона Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» территория в градостроительной деятельности определяется как ограниченное пространство, обладающее одним или несколькими элементами среды обитания. Эта среда обитания представляет собой сформировавшееся и целенаправленно изменяемое в результате архитектурной, градостроительной, строительной и иной деятельности пространство жизнедеятельности человека, элементом которого является земля как природный объект.

Закон Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» определяет эти территории как участки земли с уникальными, эталонными или иными цennыми природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, историко-культурное, эстетическое и иное значение, изъятые полностью или частично из хозяйственного оборота, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования. В данном случае объектом правовой охраны выступает весь природный комплекс особо охраняемых территорий, элементом которого является земля.

К территориям экологического бедствия относятся территории, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС. В соответствии с Законом Республики Беларусь «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 12 ноября 1991 г. территория радиоактивного загрязнения представляется собой часть территории Республики Беларусь, на которой в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС возникло долговременное загрязнение окружающей среды радиоактивными веществами с определенной плотностью загрязнения почв. В составе этих территорий выделяются как самостоятельный компонент радиационно опасные земли.

Пространственный и территориальный аспект правового положения земель отражен в законодательстве недостаточно. Неразрывная связь земли с другими компонентами территории влияет на содержание правоотношений, ведет к появлению комплексных объектов регулирования. Так, например, была предложена концепция «права собственности на пространство» в области использования городских территорий. В специальной литературе предлагались также подходы по учету пространственных характеристик при определении объекта прав на землю. Земельный участок при этом предлагалось характеризовать как трехмерное объемное понятие, включающее наземные, подземные и надземные территории.

Действующее законодательство пока не дает оснований применять этот подход, однако в перспективе возможно появление норм, регулирующих земельно-территориальные объекты в комплексе.

Территориальный аспект правового положения земли взаимосвязан с регулированием отношений в области земельной недвижимости. Как отмечается, земля – единственный товар, который не может перемещаться в пространстве. Это ведет к привязке земельного рынка к конкретной территории, что отражается на ценах земельных участков, активности рынка и иных процессах, связанных с обустройством территории. В имущественных отношениях, которые возникают в связи с оборотом земельной недвижимости, земельные участки обычно выступают как составная часть имущественного комплекса.

**Юридическая структура земель Республики Беларусь.** Земельное законодательство проводит правовую классификацию земель Республики Беларусь по наиболее устойчивому признаку – целевому назначению земель. Законодательно эта классификация закреплена в ст. 3 Кодекса Республики Беларусь о земле. В соответствии с этой нормой все земли Республики Беларусь в зависимости от их целевого назначения подразделяются на семь категорий.

В данном случае речь идет о правовой классификации земель как объекта правового регулирования. Для правовой систематизации целевое назначение земель, несомненно, главный признак. Однако в целях обеспечения рационального использования и охраны земель необходимо учитывать и другие объективные характеристики, и показатели свойств земли. В приведенной классификации не учитывается положение земли как объекта природы и природного ресурса. Такие категории как «природный объект», «природный ресурс» неоднозначно трактуются в юридической литературе и законодательстве, что делает их понимание достаточно спорным.

Представляется целесообразным по отношению к земле применять традиционное понятие природного ресурса, которым является часть природного объекта, выступающая источником удовлетворения материальных потребностей и интересов человека.

Поэтому следует разграничивать понятия земля и земельные ресурсы, хотя и существуют трудности в правовом закреплении и тем более толковании этих понятий, так как они неотделимы друг от друга.

В некоторой степени самостоятельное значение земельных ресурсов находит отражение в Законе Республики Беларусь от 17 июля 2002 г. «Об охране окружающей среды», в котором выделяются такие элементы как земля и почва. Однако этого недостаточно для характеристики земельных ресурсов. Земельные ресурсы рассматриваются как более узкое понятие, чем земли. Под ними подразумеваются земли, которые используются или могут быть использованы в различных отраслях народного хозяйства. Иногда употребляется термин «земельные угодья». Это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам.

Очевидно, что в такой трактовке земля как природный объект и природный ресурс не имеет четких различий. Земельное законодательство также не дифференцирует эти понятия, употребляя единые названия «земли», «земельные участки». Земельные угодья используются в основном для характеристики земель сельскохозяйственного назначения. Так, например, Н. Г. Станкевич определяет земельные угодья как экономическую хозяйственную форму использования земли как средства производства в сельском хозяйстве. Основной признак, по которому выделяются угодья, есть наличие плодородия, которое характеризует определенное состояние почвы. Таким образом, это понятие не охватывает всех полезных свойств земли, составляющих земельные ресурсы.

Как правило, правомочия по использованию земли включают комплексное использование земельных ресурсов. В некоторых случаях законодательство уже сейчас выделяет земельные ресурсы как самостоятельный объект правоотношений. Так происходит при установлении требований по охране земель. Например, ст. 136 Кодекса о земле включает в содержание охраны земель восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли. При использовании земельных участков землевладельцы, землепользователи и собственники земли имеют право эксплуатировать полезные свойства земли (ст. 64 Кодекса о земле).

До недавнего времени целевое назначение земель, в соответствии с которым осуществляется деление земель на категории, считалось основным в определении правового режима земель.

Рассмотрение земель как составной части территорий различного назначения привело к появлению новых форм регулирования земельных отношений, влияющих на состав земель. Среди них можно выделить территориальное зонирование. Выделяется несколько видов такого зонирования – сельскохозяйственное, экологическое, урбанистическое. Как отмечается в литературе, не сложилось единого мнения о правовой природе и содержании территориального зонирования.

*Градостроительное зонирование* определяет параметры и виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости в определенной территориальной зоне.

В градостроительном законодательстве предусмотрено территориальное зонирование в зависимости от характера градостроительного использования земельных участков. В соответствии со ст. 48 Закона Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» от 5 июля 2004 г. градостроительное зонирование проводится для определения параметров градостроительного использования и застройки территорий, установления единого порядка градостроительного освоения земельных участков.

Градостроительное зонирование является методом планирования и регулирования землепользования, применяемым с учетом социальных, экономических и политических условий для обеспечения жизнедеятельности общества во многих важных сферах. В том числе зонирование может применяться для гармонизации частных и общественных интересов. Таким образом, задачи градостроительного зонирования шире, чем упорядочение землепользования. Градостроительное зонирование применяется в основном для регулирования использования земель населенных пунктов, однако в последующем следует ожидать расширения сферы его применения.

*Экологическое зонирование* направлено на сохранение и поддержание экологического равновесия, качества окружающей среды и естественных природных условий, касается особо охраняемых территорий и их земель, а также территории экологического бедствия.

Установление экологических зон в пределах охраняемых и экологически неблагополучных территорий влияет на осуществление прав и обязанностей пользователей земельных участков, расположенных на

этих территориях. Права и обязанности субъектов земельных отношений могут варьироваться применительно к каждой экологической зоне. На землепользователей возлагаются дополнительные обязанности по предотвращению вредного воздействия на окружающую среду, по поддержанию и сохранению качества земли с учетом природного объекта и зоны.

Выделяют также территориально-экономическое зонирование – дифференциация территорий на оценочные зоны в соответствии с комплексной экономической оценкой. Это зоны, ограниченные естественными и искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность и относительную однотипность.

Данный вид зонирования применяется при формировании экономического механизма использования земель. Так, при передаче земли в частную собственность граждан Республики Беларусь производится отнесение районов республики к природно-климатическим зонам для определения нормативной цены на земельные участки. Оценочное зонирование территории проводится так же в процессе оценки, переоценки земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения и других категорий в целях кадастровой оценки. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по их целевому назначению, виду функционального использования, близких по значению стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается стоимость единицы площади в границах этих зон.

Следует разграничивать понятия «территориальные зоны» и «зоны ограничений» со специальным режимом, которые устанавливаются вокруг многих объектов. Как отмечает Н. Л. Лисина, последние зоны состоят в целенаправленном ограничении прав собственников, землевладельцев и землепользователей земельных участков. Ограничения затрагивают интересы других пользователей, но не меняют принадлежность земельного участка, на котором введены ограничения, к той или иной категории.

**Понятие и элементы правового режима земель.** Понятие «правовой режим земель» было выработано в науке земельного права как универсальная категория, применяемая для правовой характеристики различных категорий земель. В земельном законодательстве Республики Беларусь этот термин не употребляется. Однако система земельного права и в значительной степени законодательства строится в соответствии с научными представлениями о правовом режиме земель.

Понятие «правовой режим земель» содержит обобщающую правовую характеристику земли как объекта права и содержит указание на круг важнейших правовых отношений, складывающихся по поводу земли.

В основе установления правового режима земель лежит разграничение земельных отношений по использованию и охране земель на определенные виды в соответствии с содержанием этих правоотношений. Правовой режим земель закрепляет в правовой форме основы земельного строя с учетом различий в характере и целях использования земель Республики Беларусь. Таким образом, правовой режим земли представляет собой установленный нормами права порядок возможного или должно го поведения по отношению к земле как объекту правового регулирования.

В юридической литературе указывалось на то, что понятие правового режима применяется в отношении всего единого земельного фонда и отдельных категорий или видов земель. Это означает, что существует общий для всех земель правовой режим и особенные правовые режимы отдельных категорий земель.

Понятие правового режима земель позволяет раскрыть содержание земельно-правовых норм, закрепляющих права и обязанности по отношению к земле.

Например, И. О. Краснова определяет правовой режим земель как совокупность правовых требований, определяющих порядок землепользования и охраны земель.

При установлении правового режима определяется единообразный подход к правовому регулированию различных составных частей всех земель Республики Беларусь. Формирование правовых режимов различных категорий земель происходит в результате накопления в законодательстве правовых норм, определяющих права и обязанности пользователей земли при осуществлении различных видов деятельности.

Правовой режим отдельных категорий земель основан на закреплении различий между этими землями. Он включает элементы, составляющие общее понятие правового режима земель и закрепленные в общей части земельного права. Эти элементы раскрываются через специфичные для каждой категории земель особенности их использования и охраны.

Элементы правового режима включают установление формы права собственности на земли данной категории, определение правовых

форм использования данных земель, механизм управления землями, особенности охраны земель и применения мер ответственности по отношению к каждой категории.

Правовые нормы, закрепляющие эти элементы правового режима, должны содержаться в земельном законодательстве, как специализированной отрасли, и лишь при необходимости дополняться нормами других отраслей. Поэтому представляется неправильным мнение, что в Кодексе о земле должны устанавливаться лишь общие нормы, регулирующие земельные отношения применительно ко всему земельному фонду и отдельным категориям земель, а специализированные нормы по различным категориям земель будут устанавливаться в актах других отраслей (водном, лесном и др.).

Такой подход разрушает структуру земельного законодательства, а главное, не обеспечивает цель комплексного регулирования земельных отношений.

Представления о правовом режиме земель как системе правовых норм формировались постепенно. По мере развития законодательства это понятие может развиваться.

Так, О. И. Крассов в понятие «правовой режим земель» предлагает включать такой элемент как разрешенное использование земельного участка. Разрешенное использование земельного участка отражает градостроительные требования к использованию земельного участка и может применяться к землям всех категорий, так как они подлежат градостроительному планированию в составе соответствующих территорий.

Земельное законодательство Республики Беларусь не содержит указаний об учете разрешенного использования земельного участка при использовании и охране земель. Для уточнения и детализации этого понятия необходимо обратиться к градостроительному законодательству.

Включение разрешенного использования в содержание правового режима земель остается достаточно спорным. Во-первых, требуется установить его соотношение с другими элементами правового режима. Во-вторых, принцип разрешенного использования затрагивает в основном земли населенных пунктов, хотя и употребляется по отношению к другим категориям.

Характеристики правового режима определяются правовыми признаками той или иной категории земель. Особая роль юридически значимых признаков земли в конструировании правового режима земли отмечалась еще в начальный период формирования земельного права.

Среди других элементов правового режима, которые не нашли должной оценки, можно назвать ограничения прав на землю. Разнообразные формы таких ограничений, предусмотренные земельным законодательством (земельные сервитуты, ограничения прав смежных землепользователей и др.), можно рассматривать как неотъемлемую часть содержания прав на землю. Наличие ограничений сказывается и на правовой характеристике земель, которые при этом иногда определяются как земли ограниченного пользования. Введение в практику земельных отношений гражданско-правовых способов регулирования неизбежно ведет к усложнению механизмов установления и обеспечения таких ограничений.

Таким образом, понятие «правовой режим» употребляется для характеристики объекта правового регулирования, с которым связаны определенные права и обязанности. Категории земель не закреплены в законодательстве как объекты земельных правоотношений, но подвергаются правовому воздействию. Следовательно, по отношению к каждой категории земель устанавливается определенный вариант должно-го и возможного поведения, выраженный в правовом режиме.

## **Тема 5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ**

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.

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.

**Компетенции органов государственного управления землями.**

**Компетенция Президента Республики Беларусь в области использования и охраны земель.** Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- определяет единую государственную политику;
- 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;
- устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;
- 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;
- осуществляет иные установленные Конституцией Республики Беларусь, Кодексом о земле и иными законами полномочия.

**Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель.** Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- обеспечивает проведение единой государственной политики;
- 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;
- утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;
- устанавливает порядок проведения конкурса по выбору землепользователя дополнительного земельного участка;
- устанавливает порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;
- 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 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;
- устанавливает порядок и условия внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право аренды земельного участка в случае предоставления рассрочки;
- устанавливает порядок предоставления земельных участков гражданам, которые заключили договоры купли-продажи одноквартирных, 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 земель-

ных 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 представительствам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам;

- определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков;

- устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных.

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.

**Компетенция Государственного комитета по имуществу в области использования и охраны земель.** Государственный комитет по имуществу в области использования и охраны земель:

- проводит единую государственную политику;  
- 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;

- обеспечивает проведение мониторинга земель;  
- обеспечивает проведение кадастровой оценки земель, земельных участков;

- обеспечивает ведение государственного земельного кадастра;
- устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земель, земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;
- устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;
- определяет виды землеустроительных мероприятий, выполняемых подчиненными организациями по землеустройству, расположеными 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;
- оказывает структурным подразделениям землеустройства областных, Минского городского исполнительных комитетов методологическую помощь по вопросам осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;
- утверждает правила профессиональной этики специалиста организации по землеустройству.

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

**Компетенция областных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель.** 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 пунктом 2 статьи 49 Кодекса Республики Беларусь о земле;
- 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 ре-

шению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 6 статьи 11 Кодекса о земле, и в соответствии с иными актами законодательства;

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

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

- 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.

**Компетенция Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в области использования и охраны земель.** 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 настоящим Кодексом 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 областного, 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 пунктами 4 и 6 статьи 11 Кодекса 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 соединении в отношении находящихся в государственной собственности 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.

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 пунктом 2 статьи 49 Кодекса о земле.

Минский городской исполнительный комитет определяет виды прав на земельные участки,ываемые 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.

**Компетенция районных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель.** 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 землестроительную документацию, предусмотренную Кодексом 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 пунктами 4 и 6 статьи 11 Кодекса 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 ре-

зультатам 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.

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

**Компетенция сельских, поселковых исполнительных комитетов в области использования и охраны земель.** 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 статьей 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 пунктами 4 и 6 статьи 11 Кодекса 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.

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

**Компетенция администраций свободных экономических зон в области использования и охраны земель.** Администрации, являющиеся органом управления в границах свободных экономических зон, специ-

альных 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):

- изъятии и предоставлении земельных участков на праве аренды с их переводом при необходимости из одних категорий и видов в другие, 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.

**Компетенция государственного учреждения «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в области использования и охраны земель.** 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.

**Компетенция структурных подразделений землеустройства местных исполнительных комитетов.** 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 землестроительных, 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 землестроительных 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 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 геодезических 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 землестроительных дел, материалов об изъятии и предоставлении земельных участков и иной землестроительной 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 использования, 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.

## **Тема 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ**

Отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регулируются Законом о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – Закон), а также международными договорами Республики Беларусь и иными международно-правовыми актами, содержащими обязательства Республики Беларусь.

Данный Закон устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:

- 1) земельные участки;
- 2) капитальные строения (здания, сооружения);
- 3) незавершенные консервированные капитальные строения;
- 4) изолированные помещения, в том числе жилые;
- 5) машино-места;
- 6) предприятия как имущественные комплексы;
- 7) другие виды объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами.

Правила государственной регистрации в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов смешанного (река – море) плавания, космических объектов устанавливаются Правительством Республики Беларусь, если Законом и иными законодательными актами не определено иное.

Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться особенности правового регулирования отношений, регламентированных Законом.

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах (далее, если не установлено иное, – права), за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с Законом и иными законодательными актами;
- сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами государственной регистрации.

Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – республиканская организация по государственной регистрации), территориальные организации по государственной регистрации, регистраторы, иные работники республиканской организации по государственной регистрации или территориальных организаций по государственной регистрации, уполномоченные их руководителями на прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, нотариусы, авторизованные посредники, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (далее – правообладатели), лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее – кандидаты в правообладатели), иные заинтересованные лица.

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- 1) Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;
- 2) юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- 3) индивидуальные предприниматели;
- 4) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, за исключением индивидуальных предпринимателей (далее, если не установлено иное, – граждане);
- 5) иностранные государства.

*Государственная регистрация недвижимого имущества* – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества является обязательной, если иное не предусмотрено Законом и иными законодательными актами.

Правообладатели, кандидаты в правообладатели, иные заинтересованные лица обязаны обратиться за государственной регистрацией

создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества в срок не более шести месяцев с момента наступления события или совершения действия, с которыми законодательство связывает наличие оснований для государственной регистрации, за исключением государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования жилых помещений, сроки государственной регистрации которых установлены жилищным законодательством, и иных случаев, установленных законодательными актами.

Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования мелиоративных систем, а также отдельно расположенных гидротехнических сооружений, предназначенных для мелиорации земель, не является обязательной.

*Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.*

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

- 1) пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 2) постоянного пользования земельным участком;
- 3) временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами;
- 4) оперативного управления;
- 5) хозяйственного ведения;
- 6) доверительного управления;
- 7) аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 9 Закона;
- 8) сервитута;
- 9) ипотеки;
- 10) ренты;
- 11) залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- 12) залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- 13) ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество;

14) ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с приданием ему статуса историко-культурной ценности;

15) ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;

16) ограничения (обременения) прав на земельный участок;

17) иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов, решений Президента Республики Беларусь или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами.

Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации, если иное не предусмотрено Законом и иными законодательными актами.

Документами, удостоверяющими права на объекты недвижимого имущества, в отношении которых в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним внесены исправления в соответствии с абзацем пятым части первой пункта 8 статьи 31 Закона, являются свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации права индивидуального предпринимателя на соответствующий объект недвижимого имущества и уведомление о внесении исправлений.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество является обязательной, если иное не предусмотрено Законом и иными законодательными актами.

Правообладатели, кандидаты в правообладатели, иные заинтересованные лица обязаны обратиться за государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в срок не более шести месяцев с момента наступления события или совершения действия, с которыми законодательство связывает наличие оснований для государственной регистрации, за исключением государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на жилые помещения, сроки государственной регистрации которых

установлены жилищным законодательством, и иных случаев, установленных законодательными актами.

Возникновение, переход, прекращение права аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, машино-местами не подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на мелиоративные системы, а также на отдельно расположенные гидротехнические сооружения, предназначенные для мелиорации земель, не является обязательной.

*Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом* – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона, в том числе договоры:

- отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);
- об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;
- доверительного управления недвижимым имуществом;
- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 9 Закона;
- залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;
- вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);
- слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;
- об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

- об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Правообладатели, кандидаты в правообладатели, иные заинтересованные лица обязаны обратиться за государственной регистрацией сделок с недвижимым имуществом в срок не более шести месяцев со дня их совершения в надлежащей форме, за исключением государственной регистрации сделок с жилыми помещениями, сроки государственной регистрации которых установлены жилищным законодательством, и иных случаев, установленных законодательными актами.

Договоры аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, машино-местами не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания сторонами.

Государственная регистрация сделок с мелиоративными системами, а также с отдельно расположеными гидротехническими сооружениями, предназначенными для мелиорации земель, не является обязательной.

Последовательность государственной регистрации:

1. Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельных участков, на которых они расположены.

2. Государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены.

3. Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

4. Государственная регистрация возникновения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение) не

может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором оно расположено.

5. Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

6. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) прав на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) прав на земельные участки, на которых они расположены.

7. Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о выделении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

8. С учетом последовательности, установленной статьей 11 Закона, одновременно могут осуществляться государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения нескольких прав, ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ним.

**Порядок совершения регистрационных действий. Права и обязанности регистраторов при совершении регистрационных действий.** Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

1) прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

2) принятие решения о совершении регистрационных действий;

3) совершение регистрационных действий;

4) удостоверение произведенной государственной регистрации.

Регистрационные действия совершаются регистраторами республиканской организации по государственной регистрации или территориальных организаций по государственной регистрации.

Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

1) истребовать и получать на безвозмездной основе из государственных органов, иных организаций, государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, сведения и (или) документы, необходимые для совершения регистрационных действий;

2) изготавливать копии документов и выписок из них, свидетельствовать их верность;

3) давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;

4) назначать техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных Государственным комитетом по имуществу;

5) приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 39 Закона;

6) отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 40 Закона.

Регистратор обязан оказывать лицам, обратившимся за совершением регистрационных действий, содействие в реализации их прав и защите законных интересов, разъяснить им права и обязанности, предупреждать их о последствиях совершаемых регистрационных действий.

Регистратор, осуществляющий удостоверение или государственную регистрацию нотариально не удостоверенных сделок об отчуждении облагаемого налогами недвижимого имущества, принадлежащего

гражданину Республики Беларусь, постоянно проживающему за пределами Республики Беларусь, иностранному гражданину, лицу без гражданства либо не имеющему места нахождения в Республике Беларусь иностранному или международному юридическому лицу (организации, не являющейся юридическим лицом), обязан до удостоверения или государственной регистрации указанных сделок получить информацию от налогового органа об уплате соответствующих налогов.

**Общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации.** Документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации, являются:

- заявление о государственной регистрации или уведомление нотариуса о направлении документов для государственной регистрации;

- документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие внесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий, а также документы, подтверждающие полномочия представителей и должностных лиц, и (или) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших документ, выражающий содержание сделки, на его подписание, если иное не установлено законами, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь;

- документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, если иное не установлено законами, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь;

- документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации (не представляются, если плата внесена посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве или если документы направлены нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 Закона);

- документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в случаях, установленных законодательными актами (не представляются, если государственная пошлина уплачена посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве или если документы направлены нотариусом в соответствии с частью 1 пункта 1 статьи 7 Закона).

При внесении платы за осуществление государственной регистрации и (или) уплате государственной пошлины в случаях, предусмотренных законодательными актами, посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве в заявлении о государственной регистрации указывается учетный номер платежной операции в едином расчетном и информационном пространстве.

Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, не должны иметь подчисток, приписок, зачеркнутых слов, неоговоренных исправлений, не должны быть выполнены карандашом или с нарушением правил делопроизводства, а также не должны иметь серьезных повреждений, не позволяющих однозначно истолковывать их содержание.

Документы, составленные за пределами Республики Беларусь в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы, если иное не предусмотрено законодательством или международными договорами Республики Беларусь, а также переведены на один из государственных языков Республики Беларусь (верность перевода или подлинность подписи переводчика свидетельствуются нотариусом).

Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, могут быть представлены в виде нотариально засвидетельствованных копий, если иное не предусмотрено законодательством.

**Общие требования к заявлению о государственной регистрации и документам, являющимся основанием для государственной регистрации.** Заявление о государственной регистрации должно соответствовать установленной форме.

Форма заявления о государственной регистрации и порядок его подписания устанавливаются Государственным комитетом по имуществу.

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных законодательными актами, должны быть нотариально удостоверены.

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, представленные на бумажном носителе, состоящие из двух и более листов, должны быть прошиты либо скреплены иным образом, не позволяющим их разъединить, листы пронумерованы. Количество прошитых либо скрепленных иным образом, не позволяющим их разъединить, листов при приеме документов должно быть заверено подписью регистратора и скреплено его печатью, если это не выполнено государственным органом, выдавшим документы, нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать нотариальные действия.

Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу об осуществлении одновременно нескольких государственных ре-

гистраций, если не нарушаются требования статьи 11 Закона. В этом случае документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, общие для осуществления нескольких государственных регистраций, подаются в одном экземпляре.

**Прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации.** Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, могут быть поданы регистратору гражданами, индивидуальными предпринимателями, их представителями или представителями юридических лиц, подписавшими заявление о государственной регистрации (далее – заявитель (представитель заявителя)), лично или, если законодательными актами не установлена необходимость личной подачи, посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, направлены нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 Закона, если иное не установлено Законом.

Руководитель республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации вправе уполномочить на прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, иного работника республиканской организации по государственной регистрации или соответствующей территориальной организации по государственной регистрации (далее – уполномоченное лицо).

Оригиналы документов, содержащих идентификационные сведения, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации, представленные заявителями (представителями заявителей) на бумажном носителе, подлежат возврату, кроме проекта отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, а документы, истребованные или изготовленные республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации, за изготовление которых заявитель (представитель заявителя) произвел оплату, кроме проекта отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, подлежат выдаче заявителю (представителю заявителя). Оригиналы документов, представленные заявителем (представителем заявителя) для осуществления государственной регистрации, истребованные на бумажном носителе, сканируются и после подписания электронной цифровой подписью

регистратора (уполномоченного лица) вносятся в регистрационное дело в виде электронных копий документов на бумажном носителе.

Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором (уполномоченным лицом) в помещении республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации.

Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, может производиться регистратором (уполномоченным лицом) вне помещения республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу.

Регистратор (уполномоченное лицо) отказывает в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случае, если:

- 1) эти документы не соответствуют требованиям законодательства;
- 2) эти документы представлены ненадлежащим лицом или способом;
- 3) заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;
- 4) регистрационное действие подлежит совершению другим регистратором;
- 5) представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;
- 6) представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие сведениям единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;
- 7) содержание этих документов не согласуется между собой;
- 8) указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, сделка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами.

В ходе приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, а также истребованных или изготовленных республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации,

регистратор (уполномоченное лицо) вносит в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информацию о заявителе (представителе заявителя), дате, времени поступления и перечень этих документов.

В случае принятия решения об отказе в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор (уполномоченное лицо) информирует заявителя (представителя заявителя) о мотивах отказа и порядке обжалования принятого решения в письменной форме, а в случае подачи заявления посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы – в электронной форме посредством этого портала, а также возвращает заявителю (представителю заявителя) документы, представленные для осуществления государственной регистрации, за исключением случаев подачи заявления в электронной форме.

В случае приема регистратором (уполномоченным лицом) документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор (уполномоченное лицо) незамедлительно:

1) выдает заявителю (представителю заявителя) либо направляет посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы документ, подтверждающий прием документов, с указанием даты, времени приема и перечня принятых документов;

2) вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении заявления о государственной регистрации.

Регистратор (уполномоченное лицо) не позднее рабочего дня, следующего за днем приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения уведомления, информирует о приеме документов:

- правообладателей, которые отсутствовали при приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации изменения, прекращения существования недвижимого имущества;

- заинтересованных лиц, которые отсутствовали при приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и права которых непосредственно регистрируются, прекращаются или ограничиваются (обременяются);

- заинтересованных лиц, по заявлению которых в регистрационную книгу ранее была внесена актуальная отметка о юридических фактах,

в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества.

Информирование лиц, указанных в абзацах втором и третьем части первой пункта 9 статьи 38 Закона, не требуется в случае государственной регистрации:

- договора, удостоверенного нотариально либо регистратором, а также основанных на таком договоре прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество либо основанных на ином зарегистрированном договоре прав, ограничений (обременений) прав на такое имущество;

- возникновения, перехода, прекращения права собственности на недвижимое имущество по заявлению обладателя права хозяйственного ведения, права оперативного управления либо лица, которому такое имущество передано в безвозмездное пользование;

- перехода права собственности к Республике Беларусь или ее административно-территориальной единице в связи с приобретением в государственную собственность объектов недвижимого имущества;

- перехода права хозяйственного ведения, оперативного управления при передаче недвижимого имущества в пределах одного собственника.

Последующие этапы регистрационных действий совершаются регистратором, принявшим документы, представленные для осуществления государственной регистрации, или иным регистратором в соответствии с порядком организации осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, определенным Государственным комитетом по имуществу.

Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, принятые уполномоченным лицом, передаются для совершения последующих этапов регистрационных действий регистратору в соответствии с порядком организации осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, определенным Государственным комитетом по имуществу.

**Принятие решения о совершении регистрационного действия, о приостановлении совершения регистрационного действия.** Регистрационное действие совершается в течение пяти рабочих дней со дня приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, если иное не установлено Законом, иными законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

В случае совершения регистрационного действия на основании предписания о государственной регистрации течение сроков, указанных в пункте 1 статьи 39 Закона, начинается со дня поступления в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации предписания о государственной регистрации либо, если такое предписание не содержит всех необходимых для государственной регистрации сведений, со дня поступления последнего документа, содержащего запрошенные регистратором недостающие сведения.

Совершение регистрационного действия может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца при необходимости истребования дополнительных сведений и (или) документов, а также если в соответствии с законодательством регистратор обязан убедиться в отсутствии у заинтересованных лиц возражений против совершения этого действия, за исключением случаев совершения регистрационного действия на основании судебного постановления, постановления судебного исполнителя.

По письменному заявлению заинтересованного лица, желающего обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, совершение регистрационного действия должно быть приостановлено на срок, указанный в заявлении, но не более чем на один месяц. При этом к такому заявлению прилагаются документы (их копии), свидетельствующие, что в результате совершения соответствующей сделки, возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество могут быть нарушены или ограничены права этого заинтересованного лица, либо в заявлении должно быть указание на сведения, подтверждающие названные обстоятельства, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. По такому основанию совершение регистрационного действия может быть приостановлено один раз.

При поступлении заявления заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу соответствующую отметку. Информация о внесении такой отметки размещается на официальном сайте республиканской организации по государственной регистрации в глобальной

компьютерной сети Интернет не позднее рабочего дня, следующего за днем ее внесения.

Если в течение срока приостановления совершения регистрационного действия в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации любым заинтересованным лицом не будет представлена письменная информация о возбуждении дела (производства по делу) по иску лица, подавшего такое заявление, либо иных заинтересованных лиц, регистрационное действие должно быть совершено.

В случае поступления письменной информации о возбуждении дела (производства по делу) совершение регистрационного действия приостанавливается до разрешения дела судом.

Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения о приостановлении совершения регистрационного действия посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения извещения, или, если заявление о государственной регистрации подано посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, посредством этого портала (на безвозмездной основе) проинформировать заявителя (представителя заявителя) о приостановлении совершения регистрационного действия с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования принятого решения.

Заявитель (представитель заявителя) вправе отозвать свое заявление о государственной регистрации до совершения регистрационного действия, подав соответствующее заявление в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации в порядке, установленном Законом для подачи заявления о государственной регистрации.

**Отказ регистратора в совершении регистрационного действия.** Регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случае, если:

1) обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

2) обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации, за исключением государственной регистрации:

- сделки с реконструируемым недвижимым имуществом, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него;

- возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в случае обращения взыскания на него;

- сделки с недвижимым имуществом, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него в случае универсального правопреемства либо на основании вступившего в законную силу судебного постановления;

- прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

- возникновения права хозяйственного ведения или права оперативного управления недвижимым имуществом.

Регистрационные действия в случаях, указанных в части первой подпункта 1.2 статьи 40 Закона, совершаются на основании сведений единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

3) при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

4) при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов;

5) в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеется запись о государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, или ограничения распоряжения такими объектами, или запрета на совершение регистрационных действий в отношении таких объектов, сделка или права в отношении которых заявлены к государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами;

6) в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеется запись о государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, сделка с которым заявлена к государственной регистрации, или ограничения распоряжения такими объектами, или запрета на совершение регистрационных действий в отношении таких объектов, если иное не установлено законодательными актами;

7) одновременно представлены разными заявителями (представителями заявителей), нотариусами два или более заявления о государственной регистрации, документы, указанные в части первой пункта 1 статьи 7 Закона, для государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, сделок, прав, ограничений (обременений)

прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Такое основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия.

Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения об отказе в совершении регистрационного действия проинформировать в письменной форме об этом заявителя (представителя заявителя) с указанием мотивов отказа, а также порядка обжалования принятого решения, а в случае подачи заявления посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы – в электронной форме посредством этого портала.

**Совершение регистрационного действия.** Совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения регистратором соответствующей записи в регистрационную книгу на основании:

- 1) документа, составленного на бумажном носителе;
- 2) электронного документа, соответствующего требованиям законодательства об электронных документах и электронной цифровой подписи;
- 3) электронной копии документа на бумажном носителе;
- 4) информации, поступившей из государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Регистратор не несет ответственности за достоверность и актуальность информации, поступившей в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним из иных государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты совершения регистрационного действия по государственной регистрации перехода прав:

- 1) на земельные участки при переходе прав на расположенные на них капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные за консервированные капитальные строения, изолированные помещения в капитальном строении, в котором возникли отношения по совместному домовладению и управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется непосредственно его участниками, к другому лицу уведомить о переходе прав структурное подразделение землеустройства местного исполнительного и распорядительного ор-

гана по месту нахождения земельного участка с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) гражданина, к которому перешло право на него;

2) капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место, расположенные в садоводческом товариществе, дачном кооперативе, гаражном кооперативе, кооперативе, осуществляющем эксплуатацию автомобильных стоянок, к другому лицу уведомить о переходе прав садоводческое товарищество, дачный кооператив, гаражный кооператив, кооператив, осуществляющий эксплуатацию автомобильных стоянок, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) гражданина, к которому перешло право на него.

**Удостоверение произведенной государственной регистрации** создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество производится в установленном Государственным комитетом по имуществу порядке путем выдачи заявителю (представителю заявителя), а в случае удостоверения государственной регистрации, произведенной на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 Закона, – нотариусу свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации. Удостоверение государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, произведенной на основании обязательного для исполнения предписания, судебного постановления, поступивших в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами такими правами, производится путем направления заинтересованным лицам извещения о государственной регистрации с последующей выдачей свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

Удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом производится в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу, путем:

1) совершения регистрационной надписи на оригинале документа, составленного на бумажном носителе, выражающего содержание зарегистрированной сделки;

2) выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, если документ, выражющий содержание сделки, представлен регистратору в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе.

В случае совершения регистрационного действия моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

## **Тема 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ**

Независимая оценка недвижимого имущества осуществляется на основании технического кодекса установившейся практики ТКП 52.3.02-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов незавершенного строительства».

Данный технический кодекс применяется для проведения независимой оценки следующих групп объектов оценки (за исключением нежилых, не завершенных строительством объектов) с учетом имущественных прав на них (далее – жилые объекты):

а) объект недвижимости в составе земельного участка и многоквартирного жилого дома или общежития, или одноквартирного (блокированного) жилого дома либо садового домика (дачи) (далее – садовый домик) с примыкающими к ним строениями (в том числе гаражом), сооружениями (заборами, калитками, мощениями, дорожками, площадками, иным), инженерными сетями, пространственно отделенным от них хозяйственными постройками (подсобными и дворовыми, в том числе гаражами, сарайами и иными) (далее – постройки), многолетними насаждениями, расположенными на данном земельном участке, или без них, а также квартиры, в том числе в жилом (блокированном) доме с постройками, относящимися к данной квартире, расположенными на земельном участке, предоставленном для обслуживания квартиры либо жилого (блокированного) дома (далее – квартира с постройками), жилой комнаты, изолированной жилой комнаты (далее – объект недвижимости);

б) недвижимых улучшений, в том числе:

1) многоквартирного жилого дома или общежития;

- 2) жилого (блокированного) дома, в том числе с постройками;
- 3) садового домика, в том числе с постройками;
- 4) построек;
- 5) квартиры, в том числе с постройками;
- 6) жилой комнаты, в том числе изолированной жилой комнаты;
- 7) вложений в объект недвижимости, относящихся к земельному участку или к многоквартирному дому, жилому (блокированному) дому, квартире, жилой комнате, садовому домику, постройкам (далее – вложения в объект недвижимости);
- 8) доли в имущественном праве на объект оценки;
- 9) иных жилых объектов в случаях, установленных законодательством.

Оценка стоимости нежилых объектов, нежилых помещений, принадлежащих физическим лицам, в том числе расположенных в многоквартирных домах (включая гаражи и машино-места), иных объектов, не предназначенных для постоянного проживания граждан, в том числе отдельно стоящих гаражей, гаражей, расположенных в гаражных массивах и гаражных кооперативах, производится в соответствии с ТКП 52.3.01.

Независимая оценка объектов жилого фонда может проводиться как объекта в целом, так и отдельных его элементов.

Определение результата независимой оценки и подготовка документов оценки проводится в целях:

- а) продажи без проведения аукциона либо конкурса;
- б) внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;
- в) продажи на торгах (аукционе) или по конкурсу;
- г) передачи в залог (ипотеку);
- д) безвозмездного отчуждения;
- е) безвозмездной передачи;
- ж) передачи в безвозмездное пользование, аренду;
- з) передачи в доверительное управление;
- и) мены;
- к) наследования имущества;
- л) разрешения имущественных споров;
- м) определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или времененным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости;
- н) реализации управленческого решения;

- о) постановки на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации;
- п) постановки на баланс активов, полученных безвозмездно;
- р) разделения (выделения) первоначальной (переоцененной, остаточной) стоимости инвентарного объекта;
- с) реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства, иного его использования в соответствии с Положением о порядке учета, хранения, оценки и реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства;
- т) продажи в процедуре экономической несостоятельности (банкротства);
- у) исчисления налога на недвижимость для физических лиц;
- ф) исчисления подоходного налога для физических лиц;
- х) уплаты государственной пошлины по исковому заявлению о праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, принадлежащие физическим лицам на праве собственности в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь (Особенная часть);
- ц) кредитования, в том числе для получения льготного кредита физическими лицами;
- ч) продажи сельскохозяйственными предприятиями жилых домов, квартир, жилых помещений;
- ш) добровольного страхования;
- э) возмещения убытков (ущерба);
- ю) иных, не противоречащих законодательству.

Цель оценки стоимости (далее – цель оценки) «реализация управленческого решения» используется только для определения целесообразности принятия решения об осуществлении сделки или иного юридически значимого действия, но не может использоваться для целей оценки, отраженных в перечислениях *а–м, о–ю*.

**Процедура оценки** (если иное не установлено техническим кодексом) включает следующие этапы:

- а) заключение договора на оказание услуг по проведению независимой оценки (далее – договор) и составление задания на оценку стоимости (далее – задание на оценку);
- б) сбор и анализ информации;
- в) описание процедуры оценки;
- г) анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- д) осмотр объекта оценки;

- е) описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки;
- ж) анализ рынка объектов аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- з) анализ местоположения объекта оценки;
- и) описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки, при их наличии);
- к) обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- л) расчеты и их обоснование, определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости (далее – расчеты и их обоснование);
- м) обоснование результата независимой оценки;
- н) составление и оформление отчета о независимой оценке (далее – отчет об оценке);
- о) составление и оформление заключения о независимой оценке (далее – заключение об оценке).

При оценке стоимости индексным методом оценки из процедуры оценки исключаются этапы ж, з, м, также может не выполняться этап д.

При оценке стоимости недвижимых улучшений с использованием рыночных методов оценки из процедуры оценки исключаются этапы ж, з. При этом если определяются первоначальная стоимость объекта оценки или объекта-аналога, стоимость восстановления или замещения, балансовая стоимость, в том числе первоначальная стоимость, переоцененная стоимость, остаточная стоимость, также может не выполняться этап д.

Сбор и анализ исходной информации, правила ее оформления и представления в отчете об оценке отражены в ТКП 52.0.01. Документы, предоставляемые заказчиком оценки, источники информации, собранные оценщиком самостоятельно и использованные при проведении независимой оценки, принимаются в соответствии с настоящим техническим кодексом.

Для проведения независимой оценки заказчик оценки предоставляет информацию об объекте (объектах) оценки, необходимую для определения результата независимой оценки, включая следующие документы (сведения):

- копию свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в отношении капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения и (или) другого документа, удостоверяю-

щего права на недвижимые улучшения (далее – свидетельство о государственной регистрации в отношении недвижимого улучшения);

- копию свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в отношении земельного участка и (или) другого документа, удостоверяющего права на земельный участок (далее – свидетельство о государственной регистрации в отношении земельного участка);

- копию технического паспорта (ведомости технических характеристик, паспорта изготовителя и др.) или другого документа, подтверждающего объемно-планировочные показатели и конструктивные характеристики объекта оценки;

- копию инвентарной карточки учета основных средств (далее – инвентарная карточка) или первичных учетных документов;

- копию проектно-сметной документации (далее – ПСД) по объекту оценки;

- копию (и) договора найма жилого помещения и дополнительных соглашений к ним (далее – договор аренды);

- копию (и) договора (договоров) аренды на земельный участок и дополнительных соглашений к ним;

- копию (и) правоустанавливающих документов (договоров купли-продажи, мены и др.);

- сведения о доходах по объекту оценки;

- сведения о расходах на содержание и эксплуатацию объекта оценки;

- сведения о реконструкции (модернизации), капитальном и (или) текущем ремонтах, произведенных на объекте оценки;

- сведения о ставке земельного налога и поправочных коэффициентах к ставке земельного налога;

- сведения о ставке налога на недвижимость и поправочных коэффициентах к ставке налога на недвижимость;

- данные бухгалтерского учета и другие необходимые документы юридического лица или выпуск из книг учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения (далее – книга учета доходов и расходов);

- акты осмотра заказчиком оценки (в случае их составления заказчиком оценки);

- сведения о возможности (невозможности) осуществления раздела объекта недвижимости на два объекта недвижимости или более;

- сведения о возможности вычленения жилого помещения из квартиры или жилого (блокированного) дома;

- сведения о порядке пользования земельным участком и (или) порядке пользования жилым помещением в квартире, жилом (блокированном) доме (в случае независимой оценки стоимости доли в имущественном праве);

- другие.

Необходимость предоставления всех документов (сведений) или их части определяется оценщиком.

В процедуре оценки могут использоваться следующие источники информации:

- сведения из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ);

- сведения из реестра цен на земельные участки государственного земельного кадастра и регистра стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра;

- сведения об объектах-аналогах (техническая документация, ПСД и другие источники);

- документы, подтверждающие приобретение объектов-аналогов;

- прайс-листы, проспекты;

- классификаторы;

- нормативные сроки службы основных средств;

- нормы для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей (далее – нормы для оценки жилых домов);

- типовые системы технического обслуживания и ремонта;

- информация о ценах спроса и предложения по выставленным на продажу объектам недвижимости, о предложениях к сдаче в аренду объектов-аналогов по данным риелторских организаций, а также строительных и инвестиционных компаний, размещенная на интернет-сайтах или на других государственных информационных ресурсах глобальной компьютерной сети Интернет;

- информация о договорных ставках арендной платы по объектам-аналогам, о ставках арендной платы, установленных законодательством;

- прейскуранты и справочники цен;

- справочники и каталоги;

- информация поставщиков, дилеров, официальных дистрибуторов;

- нормативные документы и справочная литература;

- литература по оценке стоимости;

- экспертное мнение специалистов по вопросам оценки объектов недвижимости;
- данные из средств массовой информации;
- сборники удельных показателей стоимости строительства, эксплуатационных затрат и др.;
- ранее выполненные отчеты об оценке объектов оценки;
- базы данных исполнителей оценки и других организаций, ведущих такие базы;
- ТНПА и другие документы по ценообразованию в строительстве;
- другие источники.

Осмотр объекта оценки может производиться оценщиком до заключения договора на основании письма-заявки заказчика оценки.

Если в состав объекта оценки входят несколько недвижимых улучшений (здания, сооружения, благоустройство и др.), производится осмотр каждого из них. При выявлении по результатам осмотра недвижимых улучшений, относящихся к объекту оценки и являющихся его составными частями и принадлежностями (далее – составные части и принадлежности), оценка стоимости которых не предусмотрена договором, оценщик составляет перечень таких составных частей и принадлежностей, а исполнитель оценки письменно информирует заказчика оценки об их наличии. Оценка стоимости составных частей и принадлежностей, выявленных по результатам осмотра, производится в случае заключения дополнительного соглашения к договору. В противном случае в предпосылках и ограничениях отражается факт наличия выявленных составных частей и принадлежностей, относящихся к объекту оценки, но не включенных в его состав, а также влияние этого факта на результат независимой оценки.

Если осмотр объекта оценки не дает представления о фактическом состоянии сооружений, инженерных сетей, конструктивных элементов объекта оценки, а также в случае отсутствия в документах, сведений, необходимых для проведения оценки стоимости объекта оценки, исполнитель оценки имеет право требовать их представление от заказчика оценки либо получать такие сведения от третьих лиц.

В случае выявления в представленных документах несоответствий либо противоречий или возникновения сомнений в правильности отражения показателей и характеристик, состояния недвижимых улучшений, оценщик уточняет их у заказчика оценки и применяет в дальнейших расчетах либо использует в процедуре оценки другую обоснов-

ванную информацию. При этом оценщик отражает этот факт и его влияние на результат независимой оценки в предпосылках и ограничениях.

В компетенцию оценщика не входит проведение технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом.

По результатам осмотра объекта оценки составляется акт осмотра оценщиком либо акт осмотра заказчиком оценки (далее – акт осмотра), если не определено иное.

При проведении осмотра оценщик производит фотосъемку (делает скриншоты) с целью фиксации внешнего вида и фактического состояния объекта оценки, его составных частей и принадлежностей, что является подтверждением принятых им по результатам осмотра решений и выводов. Указанные фотографии (скриншоты) являются неотъемлемой частью отчета об оценке.

Оценка стоимости объектов оценки может производиться без осмотра в случаях:

- предусмотренных ТКП 52.0.01;
- необходимости определения стоимости на дату оценки, но с учетом состояния объекта оценки на дату, указанную в договоре (далее – дата исходного состояния), когда на дату оценки фактическое состояние объекта оценки не соответствует состоянию объекта оценки на дату исходного состояния (например, если дата исходного состояния указана в акте приемки-передачи или соответствует дате начала реконструкции, а на дату оценки произошел пожар, авария, проводится или завершена реконструкция объекта оценки). В этом случае заказчик оценки представляет документально подтвержденные сведения об объемно-планировочных показателях объекта оценки и его фактическом состоянии на дату исходного состояния, в том числе технический паспорт или ведомость технических характеристик, акт приема-передачи, акт осмотра заказчиком оценки или акт определения физического износа, фотографии (скриншоты) (при их наличии) (далее – информация, подтверждающая исходное состояние). Необходимость представления всей информации, подтверждающей исходное состояние, или ее части, определяется оценщиком.

Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определяется результат независимой оценки, производится в соответствии с ТКП 52.0.01.

Основные предпосылки и ограничения могут быть установлены, если это не противоречит техническому кодексу и законодательству, в отношении:

- осмотра объекта оценки или отказа от него;
- состояния объекта оценки;
- рынка объектов-аналогов;
- предполагаемых прав на условные земельные участки;
- предполагаемой регистрации недвижимых улучшений;
- условий осуществления конкретных юридически значимых действий, если законодательством предусмотрено проведение независимой оценки до их осуществления;
- построения моделей денежных потоков (прогнозирования дохода, ретроспективного периода и др.);
- влияния на результат независимой оценки предпосылок и ограничений;
- ограничений (обременений) по объекту оценки.

При анализе рынка объектов-аналогов исследуется рынок недвижимости (далее – анализ рынка недвижимости), изучаются тенденции изменения цен спроса и предложения на объекты-аналоги, цены сделок, цены предложений на дату оценки, условия продажи объектов недвижимости, условия финансирования, срок экспозиции, рыночные и договорные ставки арендной платы по объектам-аналогам, условия заключения договоров аренды, ставки арендной платы, установленные законодательством по объектам-аналогам, и др. Для анализа рынка недвижимости оценщик может использовать информацию, публикуемую организациями, проводящими маркетинговые исследования о тенденциях изменения цен спроса и предложения по объектам-аналогам.

Анализ рынка недвижимости производится на основании информации об объектах сходного функционального назначения, с сопоставимыми элементами сравнения (дата сделки (дата предложения), местоположение, площадь и др.) по объекту оценки.

При отсутствии информации о ценах и ставках арендной платы по объектам-аналогам на рынке недвижимости в конкретном населенном пункте, сельском совете оценщик проводит анализ рынка недвижимости в аналогичном либо более крупном районе (области), на другом сегменте рынка недвижимости при обосновании возможности использования информации о динамике цен, ставок арендной платы на нем для цели оценки.

Анализ рынка недвижимости в отчете об оценке должен отражать информацию об изменении среднерыночных цен и ставок арендной платы в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов на исследуемом сегменте рынка на дату оценки, а при ее отсутствии – на ближайших сегментах рынка недвижимости.

Анализ рынка недвижимости проводится с учетом влияния на среднерыночную стоимость и ставки арендной платы местоположения объектов-аналогов и объекта оценки, в том числе может производиться с использованием кластерного анализа.

Анализ рынка недвижимости по специализированным объектам может отражать изменение среднерыночных цен в расчете на характерную для этих объектов единицу измерения (артезианская скважина – 1 пог. м глубины скважины, инженерные сети – 1 пог. м протяженности инженерных сетей, один объект и др.).

При необходимости анализируется изменение цен на рынке недвижимости от даты, на которую проведена сделка, или от даты начала экспозиции объектов-аналогов, от даты кадастровой оценки земель, земельных участков до даты оценки.

Если производится оценка стоимости недвижимых улучшений и результатом независимой оценки является стоимость восстановления, стоимость замещения или остаточная стоимость объекта оценки, может производиться анализ стоимости строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и других недвижимых улучшений.

При оценке стоимости объектов оценки в соответствии с ТКП 52.1.01 анализ рынка объектов-аналогов может проводиться укрупненно.

Объем производимых исследований по анализу рынка недвижимости, целесообразность анализа стоимости строительства капитальных строений (зданий, сооружений) определяется оценщиком в зависимости от наличия (отсутствия) информации, особенностей объекта оценки, факторов, влияющих на цену объектов-аналогов, в том числе условий договоров аренды. По результатам анализа рынка недвижимости оценщик делает выводы (о средней рыночной цене 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов по сделкам, предложениям или о диапазоне цен 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, средней рыночной ставке арендной платы за 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов на дату оценки, влиянии местоположения, общей площади, иных факторов на рыночные цены и др.).

Анализ местоположения начинается с указания адреса объекта оценки и включает описание окружения объекта оценки, транспорт-

ных связей, коммуникаций, других характеристик и факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости или стоимость недвижимых улучшений. По результатам анализа местоположения делаются выводы о влиянии местоположения на стоимость объекта оценки.

Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии) состоит из описания земельного участка, недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки.

Описание земельного участка включает следующие сведения: площадь земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при его наличии), описание имущественных прав на земельный участок с указанием землепользователя, ограничений (обременений) прав на земельный участок, целевого назначения, местонахождения, коммуникаций, элементов благоустройства, транспортной доступности и других особенностей земельного участка по усмотрению оценщика.

Описание недвижимых улучшений, входящих в состав объекта оценки, включает:

- назначение и наименование недвижимых улучшений;
- имущественные права, ограничения (обременения) прав, с указанием правообладателя;
- инвентарный номер по ЕГРН (при его наличии);
- инвентарный номер по данным бухгалтерского учета (при его наличии);
- состав недвижимых улучшений, входящих в объект оценки, включая постройки (при их наличии в составе объекта оценки);
- год постройки (дата приемки в эксплуатацию), в том числе построек;
- описание объемно-планировочных показателей, конструктивных элементов недвижимых улучшений, в том числе построек, видов работ, оборудования (при их наличии в составе объекта оценки);
- состояние недвижимых улучшений, в том числе построек, видов работ, оборудования при их наличии в составе объекта оценки (кроме случаев, когда оно не учитывается при проведении оценки стоимости);
- другие данные по усмотрению оценщика.

Обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости производится в соответствии с ТКП 52.3.02-2020, ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.07.

Расчеты и их обоснование выполняются в соответствии с ТКП 52.0.01, ТКП 52.2.07 и ТКП 52.3.02-2020, а при оценке стоимости

подъемно-транспортного оборудования и котлов, входящих в состав объекта оценки, – в соответствии с ТКП 52.4.01. Цены оценки принимаются в соответствии с ТКП 52.0.01.

Обоснование результата независимой оценки производится в соответствии с ТКП 52.0.01. Если оценка стоимости объекта оценки производилась одним методом оценки, итоговая стоимость, полученная в результате расчета, является результатом независимой оценки.

По завершении расчета стоимости объекта недвижимости рыночными методами оценки полученный результат независимой оценки анализируется на соответствие среднему значению рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади (1 объект, 1 пог. м, единицы измерения другого показателя) объектов-аналогов, полученному при анализе рынка недвижимости, и (или) его вхождения в диапазон рыночных цен на указанную единицу измерения в анализе рынка недвижимости.

Если рыночная стоимость объекта недвижимости в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади (1 объект, 1 пог. м или единицу измерения другого показателя) недвижимых улучшений, входящих в объект недвижимости, значительно отличается от среднего значения рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади (1 объект, 1 пог. м или единицу измерения другого показателя) объектов-аналогов или не входит в диапазон цен на единицу измерения, указанный в анализе рынка недвижимости, оценщик проводит анализ исходной информации и выполненных расчетов с целью определения причин такого несоответствия. При проведении данного анализа могут дополнительно использоваться другие статистические показатели для сравнения рыночной стоимости объекта оценки и объектов-аналогов.

После выявления факторов, которые повлияли на результат независимой оценки, оценщик вносит изменения в соответствующие расчеты или обосновывает такое несоответствие.

Требования к отражению в заключении об оценке и в отчете об оценке результата независимой оценки, в том числе правила округления результата независимой оценки, отражены в ТКП 52.0.01.

Отчет об оценке должен включать:

- номер и дату отчета об оценке;
- титульный лист;
- краткие факты и выводы по результатам независимой оценки, в том числе наименование объекта оценки, его индивидуальные признаки, адрес объекта оценки, имущественные права на объект оценки (зе-

мельный участок и недвижимые улучшения), дату оценки, цены оценки (если дата оценки и цены оценки различны), валюту оценки, валюту расчета (если валюта расчета и валюта оценки различны), курсы валют, использованные в независимой оценке, цель оценки, дату осмотра объекта оценки и предмет оценки, методы оценки, методы расчета стоимости, результат независимой оценки;

- описание процедуры оценки;
- описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых определялся результат независимой оценки;
- анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- анализ местоположения объекта оценки;
- описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- результат независимой оценки;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об исполнителе оценки, оценщиках;
- перечень используемых нормативных правовых актов, ТНПА, литературных источников;
- приложения;
- иную информацию, предусмотренную ТКП 52.0.01.

Отчет об оценке может содержать иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

Оформление заключения об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01.

Оформление отчета об оценке производится в соответствии с ТКП 52.0.01 с учетом особенностей объектов оценки.

Порядок внесения изменений в документы оценки (заключение и отчет об оценке), их замены и отзыва, выдачи дубликатов или копий, срок действия результата независимой оценки установлены в ТКП 52.0.01.

## **Тема 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**

**Понятие и содержание кадастровой оценки земель.** Под *оценкой* в общем виде понимают определение уровня, значения ценности вещи, явления, события или других объектов, как правило, в стоимостном виде. **Оценочная деятельность** – специальная деятельность уполномоченных лиц или органов по определению цены каких-либо объектов оценки и оказанию соответствующих услуг по оценке.

**Оценка земли** – составная часть государственного земельного кадастра, включающая систему данных о стоимости земель и деятельности специально уполномоченных лиц (оценщиков) по определению этой стоимости. Она выступает в двух аспектах: оценка земель как национального богатства и оценка конкретных земельных участков в гражданском обороте.

Земельные ресурсы – составляющая национального богатства страны – подлежат оценке как всеобщий пространственный базис, основное недвижимое имущество, главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, как кладовая минерального сырья и эталон естественной ненарушенной природы (ландшафтов).

Оценка земли в качестве важнейшей составляющей национального богатства страны представляет собой сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств и эколого-экономических эффектов использования при разном целевом назначении земельных участков.

Оценка земли обеспечивает решение одной из важнейших проблем – учет и соизмерение экономических и природных различий в стране. Успешное решение многих государственных, отраслевых и внутрихозяйственных задач невозможно без изучения качества земли и формирования ее сравнительной оценки. Количество и качество земли как средства производства обусловлены самой природой организации и ведения хозяйственного комплекса.

Для успешной оценки земель важно правильно установить ее объект и предмет.

Поскольку земля в различных сферах производства выполняет разные функции, требуется оценка количественных и качественных характеристик. Так, во всех отраслях производства необходимы сведения о размерах и пространственном положении земельных участков, в строительном комплексе нужна качественная характеристика земель

по условиям рельефа, залеганию грунтовых вод, в лесном хозяйстве и в сельскохозяйственном производстве – всесторонний учет и характеристика качества и местоположения земель.

При оценке земли следует учитывать функционирование ее в экономическом, социальном и политическом комплексах страны. Это придает ей исключительно важную государственную значимость, поскольку земля ничем не заменима. Эта направленность оценки земель вытекает из целей земельного, гражданского, налогового и иного законодательства Республики Беларусь.

Таким образом, в широком понятии в качестве объекта оценки земля выступает как территориальный базис, средство хозяйствования и объект недвижимости, характеризующийся стоимостью, качеством и ценой при ее использовании.

В более узком понятии земля как объект оценки выступает в виде отдельных участков в разных категориях земельного фонда с учетом выполняемых функций (как пространственный базис, как средство труда и производства, объект налогообложения и т. д.).

Сложность понятия «земля» объясняется тем, что, являясь природным ресурсом, земля вовлекается в производственную деятельность в качестве всеобщего средства производства и становится объектом социально-экономических взаимоотношений. Наиболее часто используются понятия земли как совокупности природных предметов труда для осуществления хозяйственной деятельности человека, как поверхности суши и как природного ресурса, характеризующихся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, как главного средства производства в сельском и лесном хозяйстве и как пространственного базиса для размещения и развития всех отраслей хозяйственного комплекса страны.

**Земля как фактор производства.** При оценке следует учитывать, что земля – уникальный ресурс, который количественно ограничен, его невозможно искусственно воспроизвести, а предложение земли для использования практически неэластично.

Земля не является продуктом труда, а поэтому не имеет товарной природы при оценке ее стоимости. Только спрос на землю как на специфическое природное орудие труда, ограниченный пространственный базис производства включает ее в рыночные отношения, образуя определенную цену.

Ограниченнность земли и невозможность ее воспроизводства способствуют возникновению двух видов монополии на землю: монопо-

лию собственности (реализует собственник) и монополию на землю как объект хозяйствования (реализует пользователь). Монополия собственности порождает абсолютную ренту, а монополия хозяйствования на земле – дифференциальную земельную ренту.

**Земельная рента** – это вид дохода, регулярно получаемого от земли за счет разности между общественной стоимостью продукта и более низкой индивидуальной его стоимостью при производстве на разных по качеству и местоположению земельных участках. К постоянным факторам, которые обусловливают регулярное воспроизведение земельной ренты, относятся качество почв и местоположение земельных участков, уровень интенсивности использования земель, новейшие технологии выращивания и новые сорта сельскохозяйственных растений, органическое строение капитала, монополия на собственность и использование земельного участка.

**В аграрном производстве и лесном хозяйстве** любые технические и технологические усовершенствования средств труда и интенсификация производства всегда проявляются опосредованно – только через функционирование земли. Размер земельной ренты в сельском хозяйстве равен сумме трех показателей: излишка стоимости сверх общественной цены производства продуктов, разницы между общественной и индивидуальной ценой производства и разницы между монопольной ценой и затратами на производство продукции на земельных участках особого качества и особых климатических условий.

Ценность **городских земель** заключается в их возможности обеспечивать дополнительный доход, который возникает благодаря удобному местоположению относительно рынков ресурсов и продаж, а также инфраструктурному обустройству территории. Количественные показатели земельной ренты за счет освоенности территории возникают из-за сокращения затрат на создание транспортной и инженерной инфраструктуры. Размер земельной ренты в населенных пунктах практически формируют и определяют четыре фактора: спрос, ограниченность, полезность и ликвидность земельных участков.

В **недропользовании**, где земельный участок выступает как кладовая минерального сырья, оценка объектов обуславливается сырьевой или функциональной ценностью природного ресурса как продукта переработки и потребления, инженерно-геологическими условиями залегания природного ресурса и экономико-географическим положением участка недр.

Показатели ценности земельных участков **несельскохозяйственного назначения** за пределами границ населенных пунктов как простран-

ственного базиса для объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения определяются величиной ренты, которая создается за счет местоположения, обустройства и функционального использования соответствующего земельного участка.

Ценность земельных участков *объектов отдыха, оздоровления и эталонов ненарушенных ландшафтов* определяется суммарным экономическим, экологическим и социальным эффектами, получаемыми от их соответствующего использования.

**Экономическая сущность земельной ренты.** Ограниченнность, абсолютная неэластичность предложения земли является важнейшей причиной особенностей ценообразования в сельском хозяйстве, а также в определенной степени в строительстве и добывающей промышленности. Каким бы высоким ни был спрос на плодородные почвы, на удобные для застройки участки или на богатые полезными ископаемыми залежи, увеличить в краткосрочном и долгосрочном периоде предложение земли такого качества просто невозможно. Также важной особенностью земельных ресурсов является их *недвижимый* характер. Владелец земельного участка не может переместить его ближе к рынку сбыта сельскохозяйственной продукции или к городу, чтобы получить больший доход.

В самом общем виде *земельная рента* – это форма экономической реализации собственности на землю. В ее составе различают абсолютную и дифференциальную ренту, а также монопольную.

Наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение *абсолютной ренты* как части прибавочной стоимости, присваиваемой государством и другими землевладельцами в силу монополии собственности на землю.

Абсолютную ренту получают со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, месторасположения и производительности дополнительных вложений. Мелкие землевладельцы не имеют возможности получать значительную абсолютную ренту, так как их издержки на производство сельскохозяйственных продуктов выше скла-дывающегося общественно нормального уровня издержек.

Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе арендаторами и государством. При экономическом регулировании использования земельных ресурсов этот аспект приходится учитывать с той или иной степенью полноты.

Другим важным аспектом экономического регулирования управления земельными ресурсами является *дифференциальная рента*, представляющая собой часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами, так как они имеют монопольное право на землю в качестве объекта хозяйствования. Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, так как каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный участок, ограниченный в натуре. По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли. С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших – более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту.

Экономическая причина образования дифференциальной ренты – превышение прибавочной стоимости над средней прибылью, которое создается благодаря более высокой производительности труда работников сельского хозяйства и дополнительно вложенному капиталу на относительно лучших и средних по плодородию и месторасположению земельных участках. В условиях ограниченности вовлекаемых в общественное производство лучших и средних по плодородию и месторасположению земель используют и худшие массивы земель. Это обуславливается ростом населения и его потребностей в сельскохозяйственных продуктах, необходимостью удовлетворения промышленности в сельскохозяйственном сырье.

В экономической теории принято дифференциальную ренту подразделять на ренту I и II.

*Дифференциальную ренту I* определяют как разницу между ценой производства сельскохозяйственной продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних земельных участках. Объективное условие ее образования – более высокое плодородие земель и лучшее месторасположение по отношению к рынкам сбыта, пунктам приобретения средств производства, транспортным магистралям и т. д.

*Дифференциальная рента II* – разница между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счет дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли как землевладельцем, так и арендатором.

Объектом регулирования может быть также *монопольная земельная рента*, которая образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции. Образование и наличие ее на землях сельскохозяйственного назначения на территории Беларуси является дискуссионным. Возможно, монопольной рентой обладают земельные участки, пригодные для возделывания отдельных растений, например, лекарственных трав или кустарников в особых местопроизрастаниях. Однако в полной мере монопольная земельная рента проявляется на землях населенных пунктов, прежде всего в городах. Здесь она образуется на отдельных участках, которые в силу действия природных, социальных и экологических факторов приобретают особо ценные свойства.

**Факторы, определяющие стоимость земли.** На результаты оценки наиболее существенное влияние оказывают природные и экономические факторы. К природным факторам относят климат, генетические и агротехнические свойства почв, а также расстояние до рынков сбыта продукции, доступность территории и плотность проживающего в округе населения. Экономические факторы подразделяют на внешние и внутренние группы, которые воздействуют на оценочные показатели земли через специализацию предприятий, затраты на производство и реализацию продукции. Внешними факторами являются цены на продукцию сельского хозяйства и промышленности, изменение соотношения цена – затраты, инфляция, научные достижения в экономической и технологической сфере. К внутренним факторам относят материально-денежные и трудовые ресурсы.

В зависимости от того, какие факторы учитываются при оценке, можно выделить оценку почвенного плодородия по природным признакам (бонитировка почв) и оценку земли по экономическим показателям (экономическая оценка). Бонитировка почв и экономическая оценка земли выступают как две взаимосвязанные части единого земельно-оценочного процесса, в котором бонитировка должна предшествовать экономической оценке земли.

*Бонитировка почв* – это оценка почвенного плодородия на основании естественных свойств почв, наиболее важных для роста и развития растений.

В системе земельного кадастра бонитировка почв является естественно-научной основой экономической оценки земли, ее базисом. Предметом оценки при этом выступает потенциальное плодородие почвы.

В качестве бонитировочных критериев принимают те свойства и признаки почв, которые позволяют наиболее полно, достоверно и объективно оценить способность почвы удовлетворять потребности растений в пище, влаге в конкретных условиях водного и теплового режимов. Для этого необходимо знать максимально возможные запасы продуктивной влаги, запасы гумуса и содержание потенциально доступных форм элементов питания. Это основные или типичные критерии, поскольку они пригодны для оценки всех без исключения почв. А отрицательные свойства почв, лимитирующие плодородие, относятся к региональным, местным условиям, которые учитывают в виде поправочных модифицированных коэффициентов.

Следующий этап земельно-оценочных работ – *качественная оценка земель*, объектом которой выступают почвенный покров и технологические свойства элементарного хозяйственного выдела, т. е. земельный участок оценивают с соответствующим комплексом естественных факторов плодородия (климат, рельеф, гидрологические условия, свойства почвообразующих и подстилающих пород), его растительный и животный мир и технологические свойства, определяющие объективные условия использования земли как основного средства производства в сельском и лесном хозяйстве.

Экономическая оценка на основе данных бонитировки почв позволяет получить сравнительную производительность различных земельных участков, рассчитать размер необходимых производственных затрат и возможный чистый доход.

Оценку осуществляют по двум направлениям: общая оценка земель и оценка земель по эффективности выращивания отдельных культур (частная оценка).

## **Тема 9. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ПРОВЕРКИ ХАРАКТЕРИСТИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**Содержание, цели и задачи технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.** Инвентаризация – составление описи имущества; периодическая проверка объектов на местности и формирование документов, составленных по данным в результате обследования объектов недвижимости, имущества.

Техническая инвентаризация недвижимого имущества – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе,

площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

Проверка характеристик недвижимого имущества – обследование фактического состояния объектов недвижимого имущества и сверка соответствия их фактического состояния с данными инвентарного дела соответствующего объекта недвижимого имущества и данными единственного государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Цели технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества:

- 1) обеспечение полной объективной информации органов государственной власти, контролирующих осуществление капитального строительства;
- 2) формирование обобщенной информационной базы об объектах капитального строительства;
- 3) обеспечение достоверных сведений о налоговой базе;
- 4) информационное обеспечение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- 5) сбор и предоставление сведений об объектах капитального строительства для государственного статистического учета.

Задачи технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества:

- 1) определение основного строения, образующего объект инвентаризации, и определение его назначения;
- 2) определение вспомогательного, служебного строения в составе объекта;
- 3) съемка земельного участка и установление планового положения строений;
- 4) измерение и графическая фиксация конструктивных и функциональных частей основного строения;
- 5) определение технического состояния и физического износа объекта;
- 6) определение технических показателей для составления государственной статистической отчетности;
- 7) уточнение балансовой, восстановительной или действительной стоимости;
- 8) регистрация правовых документов, устанавливающих владельцев;

9) составление инвентарного дела на объект недвижимого имущества;

10) документальное отражение основных характеристик технического состояния и принадлежности объекта недвижимости.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик осуществляются на основании следующих нормативных правовых актов:

1. Закон Республики Беларусь № 133-З от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

2. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 «Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий».

**Объекты технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.** Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Беларусь, которые относятся к объектам технической инвентаризации и проверки характеристик:

- капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением капитальных строений, которые в результате деятельности человека, износа, пожара, других стихийных бедствий или иного вредного воздействия находятся в аварийном состоянии либо грозят обвалом и (или) в которых отсутствуют конструктивные элементы, без наличия которых невозможно провести измерения, необходимые для составления планов и определения технических характеристик (площадей, объемов и других характеристик) капитальных строений (далее – разрушенное (поврежденное) капитальное строение);

- незавершенных консервированных капитальных строений;

- изолированных помещений, в том числе жилых;

- машино-мест.

Объектом технической инвентаризации может также являться незавершенное незаконсервированное капитальное строение.

Капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого

описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (рис. 9.1, 9.2).



Рис. 9.1. Капитальные строения



Рис. 9.2. Сооружения

Незавершенное законсервированное капитальное строение – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (рис. 9.3).



Рис. 9.3. Незавершенное законсервированное капитальное строение

Изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т. п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т. п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (рис. 9.4).

Машино-место – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений (рис. 9.5).

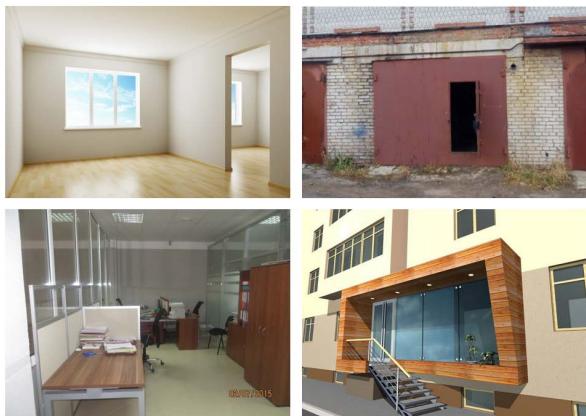


Рис. 9.4. Изолированные помещения

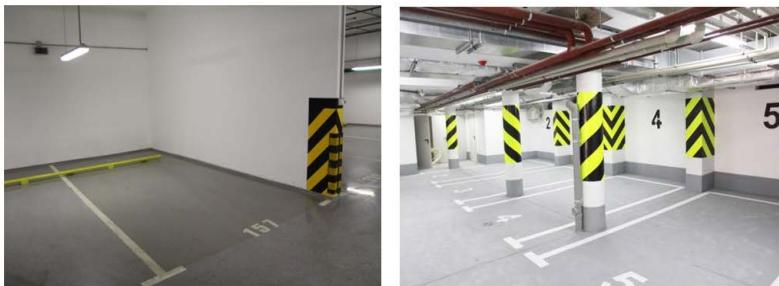


Рис. 9.5. Машино-место

Для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходима совокупность следующих признаков:

- здание, сооружение возводятся, реконструируются, реставрируются, проводится капитальный ремонт здания, сооружения на основе разработанной проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство, переустройство, перепланировку (далее – проектная документация), если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

- здание, сооружение прочно связаны с землей путем устройства фундамента, для отдельных видов сооружений – основания сооружения или являются подземными;

- здание, сооружение (кроме зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до 1 января 1992 г., а также садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, предоставленных членам садоводческого товарищества для этих целей) подлежат вводу в эксплуатацию в соответствии с законодательством;

- здание, сооружение не являются временными согласно проектной документации, разрешению на строительство объекта или решению об изъятии и предоставлении земельного участка государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией;

- здание, сооружение невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению, т. е. если при демонтаже здания или сооружения есть необходимость полной или частичной разборки здания, сооружения в целом или их разрушения.

В общем можно выделить основные признаки объекта инвентаризации:

- 1) единство неразрывности территории;
- 2) наличие основного строения;
- 3) единство учетной стоимости;
- 4) единство владения, т. е. совокупность лиц, отвечающих за техническое состояние объектов, рассматривается как единое лицо и отношение регистрируются договором;
- 5) единство даты инвентаризации;
- 6) конкретность назначения;
- 7) единство конструктивных и функциональных частей.

**Субъекты технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.** Техническая инвентаризация и проверка характеристик проводятся республиканской или территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимого имущества выделена система органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимого имущества:

- 1) специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;

2) республиканская организация по государственной регистрации – Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»;

3) территориальные организации по государственной регистрации.

Заказчиком проведения технической инвентаризации или проверки характеристик является собственник недвижимого имущества, обладатель иных прав в отношении недвижимого имущества, кандидат в правообладатели, наниматель объекта недвижимого имущества или его части, жилищно-эксплуатационная организация, осуществляющая обслуживание жилого дома, организация, осуществляющая оценку и реализацию недвижимого имущества, обращенного в доход государства, заказчик строительства, застройщик, товарищество собственников, организация граждан-застройщиков, лицо, которому предоставляется земельный участок на основании решения о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, местный исполнительный и распорядительный орган (далее – исполнком), судебный исполнитель.

Техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества осуществляются по заказу на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества (далее, если не указано иное, – заказ на выполнение работ), поданному заказчиком:

- в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся на территории регистрационного округа, – территориальной организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность по месту нахождения объектов недвижимого имущества, либо по согласованию с такой организацией иной территориальной или республиканской организацией по государственной регистрации. Организации по государственной регистрации при проведении технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества для осуществления отдельных видов работ, за исключением составления итоговых технических документов (технических паспортов, ведомостей технических характеристик, актов о гибели (уничтожении) объектов недвижимого имущества и иных технических документов, подготовленных на основании заказа на выполнение работ), могут привлекать на договорной основе организации, подчиненные Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь;

- в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории более чем одного регистрационного округа, – республиканской организацией по государственной регистрации либо терри-

ториальной организацией по государственной регистрации, осуществляющей деятельность по месту нахождения части объекта недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, по указанию республиканской организации по государственной регистрации;

- в отношении производственно-технологических комплексов – республиканской организацией по государственной регистрации.

**Исторические аспекты формирования процесса инвентаризации недвижимости и органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества на территории Республики Беларусь.** Первое упоминание о развитии государственного технического учета относится к 1275 г., когда Великий князь Василий Ярославович предпринял попытку инвентаризации земель. Однако только в 1556 г. была проведена повсеместная опись земель на основании первой государственной инструкции, созданной 20 сентября 1555 г. Иваном Грозным и содержащей правила определения площадей и порядок их описания. И лишь через два столетия началось проведение «генерального межевания земель», которое продолжалось около 90 лет. В конце XIX в. была проведена повторная перепись, ставшая отправной точкой более современного подхода к инвентаризации зданий.

В начале XX в. начались работы по инвентаризации городских земель, но из-за недостатка денежных средств были прекращены. Повторная попытка в 1914 г. также была прекращена вследствие начавшейся Первой Мировой войны.

После октябрьской революции бюро технической инвентаризации (далее – БТИ) были переданы под руководство НКВД, где было создано специальное отделение коммунального хозяйства, а тремя годами позднее – и Главное управление. К 1927 г. было разработано специальное Положение о правилах и порядке проведения инвентаризации, где была предусмотрена единая система по проведению пересчета имущества.

В 1930 г. функции ГУКХ НКВД, в системе которого действовали организации технической инвентаризации, были переданы созданному при СНК Главному управлению коммунального хозяйства. С 1931 г. эти функции перешли к созданному Наркомату коммунального хозяйства, преобразованному в 1946 г. в соответствующее Министерство.

Первые инвентаризационные технические бюро на территории Беларуси образовалась в 1930-е гг. Основной их задачей была переписка

и установка на учет почти всех структур и элементов городского хозяйства.

В период Великой Отечественной войны и временной оккупации территории БССР немецко-фашистскими захватчиками была уничтожена вся инвентаризационно-техническая документация, которая была создана в довоенные годы. Сразу же после окончания военных действий на территории Белорусской республики началось восстановление народного хозяйства. Для возобновления работ по технической инвентаризации основных фондов городского хозяйства Совет Министров БССР обязал исполкомы местных Советов провести в городах и городских поселениях БССР техническую инвентаризацию городских земель, домового фонда объектов городского благоустройства, коммунальных предприятий и др. В результате этой работы были составлены реестровые книги. Также в этот период бюро по технической инвентаризации получило полномочия выдавать регистрационные удостоверения тем собственникам, у которых отсутствовали правоустанавливающие документы, но имелись «косвенные» подтверждения его права на строение.

Начиная с 1946 г. государственный учет основных фондов городского хозяйства, включая и жилой фонд городов, был возложен решениями правительства на службы технической инвентаризации. Позднее в соответствии с постановлением Совета Министров БССР от 30 мая 1979 г. № 179 были созданы объединенные бюро технической инвентаризации в областях и г. Минске, на которые были возложены функции по обеспечению организационного и методологического руководства городскими и межгородскими бюро, дальнейшему развитию и совершенствованию технической инвентаризации и учету основных фондов городского хозяйства республики. После вступления в силу в 1999 г. нового Гражданского кодекса Республики Беларусь объединения прошли перерегистрацию и стали называться областными унитарными предприятиями «Регистрация и техническая инвентаризация недвижимости».

После принятия Закона о государственной регистрации и Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2002 г. № 603 «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» в Республике Беларусь была сформирована система организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним:

1) специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (ранее – Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь);

2) республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»;

3) территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии со статьей 12 Закона о государственной регистрации специально уполномоченный орган государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. 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.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле: 23 июля 2008 г., № 425-З; принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. № 44-З // ЭТАЛОН: информ.-поисковая система (дата обращения: 18.09.2025).
3. Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий: постановление Государственно-го комитета по имуществу Респ. Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 // Нац. центр право-вой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.
4. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. № 44-З // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
5. Об утверждении Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки сельско-хозяйственных 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, и поддержания ее результатов в актуальном состоянии: постановление Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь от 29 июня 2015 г. № 28 // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.
6. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ = Кадастра-вая ацэнка сельскагаспадарчых зямель. Тэхналогія работ: ТКП 302-2025 (33520). – Введ. 01.04.25. – Минск: Госкомимущество, 2025. – 104 с.
7. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменениях кодексов»: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 13 янв. 2023 г. № 32 // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2023.
8. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: 6 янв. 2021 г. № 91-З; принят Палатой представителей 18 дек. 2020 г.: одобр. Советом Респ. 18 дек. 2020 г. // ЭТАЛОН: информ.-поисковая система (дата обращения: 18.09.2025).

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Тема 1. Порядок изъятия и предоставления земельных участков .....	4
Тема 2. Решение земельных споров .....	23
Тема 3. Юридическая ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель .....	27
Тема 4. Общая характеристика правового режима земель отдельных категорий.....	32
Тема 5. Осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.....	43
Тема 6. Осуществление государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним .....	57
Тема 7. Осуществление независимой оценки.....	76
Тема 8. Общие положения кадастровой оценки земель .....	89
Тема 9. Теоретические основы технической инвентаризации и проверки характеристик недвижимого имущества.....	95
Библиографический список .....	106

Учебное издание

**Дрозд Дмитрий Андреевич  
Казакевич Нина Анатольевна  
Савченко Валерия Владимировна и др.**

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В двух частях

Часть 1

Учебно-методическое пособие

Редактор *О. Н. Минакова*  
Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Подписано в печать 17.12.2025. Формат 60×84  $\frac{1}{16}$ . Бумага офсетная.  
Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 6,28. Уч.-изд. л. 5,71.  
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.