

Узаконение самовольно занятых земель¹

Выявление подтвержденных до 1 сентября 2022 г. случаев самовольного занятия земельного участка², самовольного занятия части земельного участка³, либо несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка⁴, либо предоставления земельного участка с нарушением установленного порядка⁵

Проверка соблюдения в совокупности следующих условий:

- сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение целевого назначения существующего земельного участка не влекут существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил⁶;
- имеется согласие смежных землепользователей (землепользователей занятого земельного участка (части земельного участка) — при его самовольном занятии) на сохранение возведенного, реконструированного капитального строения (здания, сооружения) и изменение границ земельных участков;
- отсутствие на рассмотрении в суде спора в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка, а равно отсутствия неисполненного судебного постановления (исполнительного документа), обязывающего совершить определенные действия в отношении объекта самовольного строительства и (или) земельного участка;
- подтвержден факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения)⁷ до вступления в силу настоящей статьи, за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;
- заявление о принятии соответствующего решения подано заинтересованным лицом до 1 января 2028 г., за исключением случаев, решения по которым приняты Президентом Республики Беларусь;
- возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения) связаны с самовольным занятием части земельного участка либо несоблюдением целевого назначения земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящей статьи;
- произведено возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (при их наличии) в полном объеме;
- в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части;
- внесены плата за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плата за право аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка в соответствии с пунктом 4 статьи 36 и пунктом 1 статьи 37 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Самовольное занятие части земельного участка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов)⁸

Несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов)

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

Самовольное занятие земельного участка либо части земельного участка за исключением сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда⁸

Несоблюдения целевого назначения предоставленного земельного участка за исключением сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда

Предоставление земельного участка с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка

Подготовка областными, Минским городским исполнительными комитетами проекта распоряжения Главы государства, с указанием в нем, в том числе сведений о необходимости внесения платы за право легализации, и его направление последовательно в следующие органы

Министерству сельского хозяйства и продовольствия — при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения (7 рабочих дней)

Министерству лесного хозяйства — при изъятии земельного участка из лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) (7 рабочих дней)

Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды (7 рабочих дней)

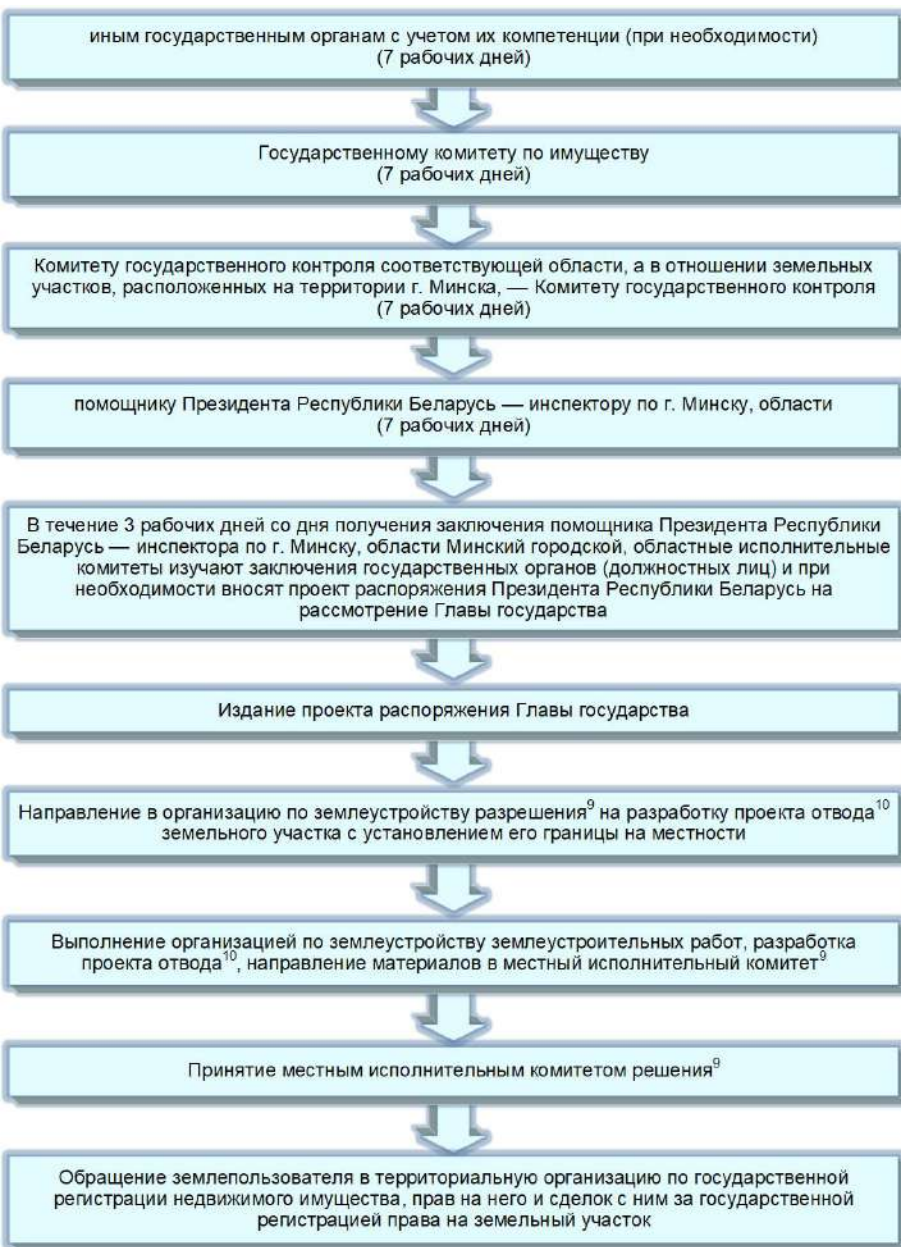
Направление местным исполнительным комитетом в организацию по землеустройству поручения⁹ на разработку проекта отвода¹⁰ земельного участка с установлением его границы на местности

Выполнение организацией по землеустройству землеустроительных работ, разработка проекта отвода¹⁰, направление материалов в местный исполнительный комитет⁹

Подготовка (согласование¹¹) и принятие местным исполнительным комитетом в соответствии с компетенцией решения об изменении целевого назначения земельного участка или сохранении права на земельный участок, предоставленный с нарушением очередности или без ПИР

Обращение землепользователя в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией права на земельный участок

см. продолжение



Подготовка (согласование¹¹) и принятие местным исполнительным комитетом решения⁹ (Минским городским исполнительным комитетом — в границах г. Минска, областными исполнительными комитетами — в границах областных центров, городов областного подчинения, свободных экономических зон и иных земель, расположенных за границами населенных пунктов, районными исполнительными комитетами — в границах городов районного подчинения, городских поселков, поселков городского типа и агрогородков, сельскими исполнительными комитетами — в границах сельских населенных пунктов, за исключением агрогородков)

Обращение землепользователя в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией права на земельный участок

¹ Подлежит применению с учетом подходов, одобренных Главой государства в отношении: компетенции по изъятию и предоставлению земельных участков по самовольно занятым землям; возможности предоставления рассрочки по внесению платы за право легализации земельного участка; возможности предоставления земельных участков с превышением предельных размеров, а также под отдельно стоящие хозяйственные постройки и гаражи; отступления от действующих градостроительных регламентов, требующих актуализации с учетом перспективного освоения и развития соответствующей территории.

² Под самовольным занятием земельного участка понимается возведение капитального строения (здания, сооружения) полностью на земельном участке иного землепользователя или землях населенных пунктов.

³ Под самовольным занятием части земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), ограждения, являющегося его принадлежностью или составной частью, благоустройство прилегающей территории капитального строения (здания, сооружения), выразившиеся в нарушении границы предоставленного земельного участка.

⁴ Под несоблюдением целевого назначения предоставленного земельного участка понимаются возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения), не соответствующего целевому назначению предоставленного земельного участка.

⁵ Под предоставлением земельного участка с нарушением установленного порядка понимается предоставление земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) государственным органом, не имеющим полномочий на принятие соответствующего решения, и (или) без проведения аукциона, когда предоставление земельного участка возможно только по результатам аукциона, и (или) с нарушением установленной очередности предоставления земельных участков, и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка, если в соответствии с законодательными актами требуется такое согласование.

⁶ Под существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил понимаются нарушения, которые могут создать потенциальную угрозу нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц, жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и юридических лиц, нарушить установленные утвержденной градостроительной документацией регламенты использования территории, а также причинить вред окружающей среде, снизить эксплуатационную пригодность объекта.

⁷ Факт возведения, реконструкции капитального строения (здания, сооружения) может подтверждаться сведениями, внесенными до вступления в силу настоящей статьи в земельно-кадастровую или иную документацию, реестр характеристик недвижимого имущества, либо принятым до вступления в силу настоящей статьи решением в отношении самовольной постройки, или о предоставлении земельного участка, или о разрешении строительства объекта, либо протоколом об административном правонарушении или постановлением о наложении административного взыскания, иными материалами, относящимися к административному правонарушению, оформленными до официального опубликования Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов».

⁸ За исключением предоставления земельных участков и дополнительных земельных участков для строительства и обслуживания наземных элементов подземных объектов инженерной инфраструктуры в границах их охранных зон.

⁹ При оформлении необходимо руководствоваться сроками, установленными в главе 5 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

¹⁰ В случаях узаконения самовольно занятых земель местный исполнительный комитет направляет в организацию по землеустройству поручение на изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка и установление его границы.

¹¹ Согласование решений с облисполкомами производится в случаях, если облисполкомами будут определены перечни населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых рассмотрение соответствующих вопросов осуществляется по согласованию с ними.

Оформление земельных участков в садоводческих товариществах по фактическому пользованию без внесения изменений в проекты застройки этих товариществ

Заявление садоводческого товарищества, члена садоводческого товарищества о предоставлении земельного участка по фактическому пользованию*

Возможность повторного обращения при устранении причин для отказа, наличии решения суда

Рассмотрение заявления** местным исполнительным комитетом в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков с учетом следующих условий:
садоводческое товарищество создано до 1 сентября 2022 г.;
заявление подано заинтересованным лицом до 1 января 2028 г.;
фактическое местоположение границы*** предоставляемого земельного участка соответствует внешней границе садоводческого товарищества, зарегистрированной в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или содержащейся в земельно-информационной системе****.

Направление в организацию по землеустройству разрешения** на изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка с установлением его границы на местности

Принятие местным исполнительным комитетом решения** об отказе в предоставлении земельного участка по фактическому пользованию (при несоблюдении установленных условий)

Выполнение организацией по землеустройству землеустроительных работ по изготовлению земельно-кадастрового плана границы земельного участка с установлением его границы на местности, направление материалов в местный исполнительный комитет**

Принятие местным исполнительным комитетом решения о предоставлении земельного участка по фактическому пользованию

Обжалование землепользователем решения об отказе в вышестоящий исполнительный комитет и (или) в суд

Обращение землепользователя в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией права на земельный участок

* При определении границы земельного участка исходя из фактического пользования в границу земельного участка должны быть включены садовый домик, хозяйственные строения и сооружения, необходимые для ведения коллективного садоводства.

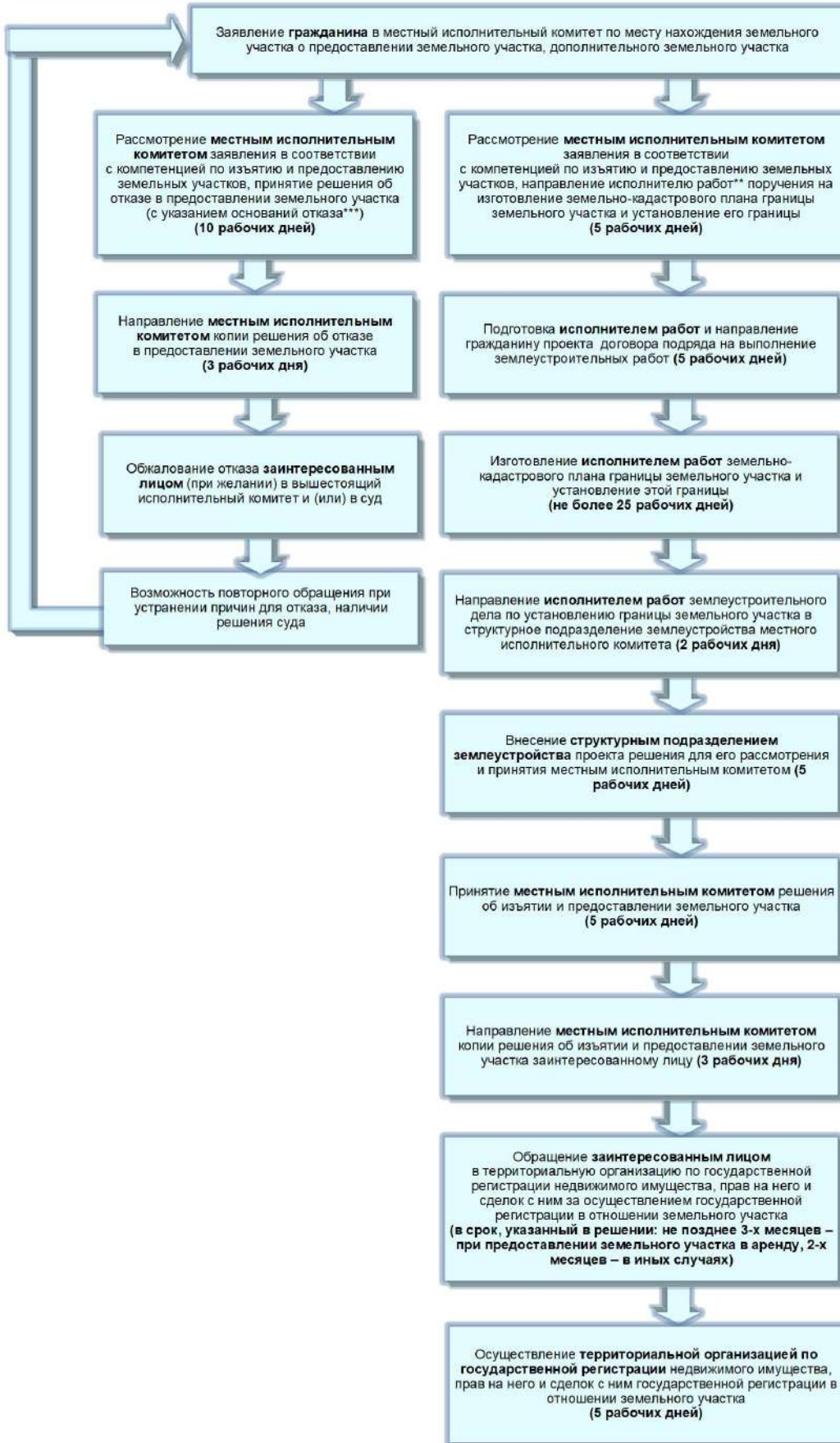
** При оформлении земельных участков в садоводческих товариществах по фактическому пользованию необходимо руководствоваться сроками, установленными в главе 5 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. №32.

*** Прохождение границы садоводческого товарищества на местности.

**** В случае несоответствия фактической границы предоставляемого земельного участка внешней границе садоводческого товарищества, зарегистрированной в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или содержащейся в земельно-информационной системе Республики Беларусь, изменения в документы этого регистра или исправления в эту систему могут быть внесены в установленном законодательством порядке.

Предоставление земельного участка гражданину*

Изготовление земельно-кадастрового плана границы земельного участка и установление границы на местности



* Для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, строительства и обслуживания принадлежащего ему на праве собственности или ином законном основании многоквартирного, блокированного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства, узаконения фактов самовольного занятия земельного участка, самовольного занятия части земельного участка либо разрешения оформления материалов об изъятии и предоставлении земельного участка в случаях самовольного строительства, за исключением случая предоставления земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения);

** Исполнитель работ - организация по землеустройству, иное юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, выполняющие работы по установлению границы земельного участка;

*** В соответствии с пунктом 10 главы 1 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.01.2023 № 32.