

ТЕМА 1

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленном 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 с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе расположенных на них многоквартирных, 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», 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 государственным учреждением «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень»» в порядке, предусмотренном для изъятия земельных участков для государственных нужд в соответствии с пунктом 55 настоящего 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 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 капитальных строений (зданий, сооружений), подземных объектов инженерной инфраструктуры;

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

- строительства, эксплуатации (обслуживания), реконструкции, восстановления, сноса 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.

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

- для строительства и обслуживания объектов, размещение которых предусмотрено утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией*;

- для строительства и обслуживания инфраструктуры Государственной границы Республики Беларусь в пределах пограничной зоны и пограничной полосы;

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

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

- для строительства и обслуживания объектов индустриального парка, в том числе объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в границах данного парка, в соответствии с

его генеральным планом, за исключением земельных участков, расположенных в границах республиканского биологического заказника «Волмянский» и заказника местного значения «Маяк»;

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

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

- для расширения просек воздушных линий электропередачи;

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

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

гражданам для:

- строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, в том числе разрушенного от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, коллективного садоводства, дачного строительства – включенные в перечни свободных (незанятых) земельных участков, сформированные местными исполнительными комитетами в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

- строительства и обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее – квартира в блокированном жилом доме);

- ведения личного подсобного хозяйства;

- установки временных индивидуальных гаражей;

- народных художественных ремесел, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;

- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

юридическим лицам – для ведения лесного, сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также подсобного хозяйства.

В предоставлении земельного участка может быть отказано в следующих случаях:

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

- заявителем не представлены 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.

- 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 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 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 – 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 осуществляется структурным подразделением, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории административно-территориальной единицы, либо специализированной организацией, либо унитарным предприятием, за исключением строительства объектов индустриального парка.

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 обслуживания 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.

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 вернуть 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 землеустроительных 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 и более землепользователей 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 настоящим Положением сроки заключений, согласований или иных документов, когда их предоставление предусмотрено настоящим Положением.

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

При расторжении договора подряда на подготовку материалов предварительного согласования, разработку проекта отвода земельного участка с установлением его границы, выполнение работ по установлению границы земельного участка по основаниям, указанным в части первой настоящего пункта, заинтересованное лицо производит оплату фактически выполненных организацией по землеустройству работ.

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. При этом указанные материалы и документы размещаются на геопортале в виде электронных отображений.

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

- обеспечения национальной безопасности;
- охраны окружающей среды и историко-культурного наследия;
- строительства и обслуживания объектов оборонной инфраструктуры;
- строительства и обслуживания объектов социальной и производственной инфраструктуры;
- строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- разработки месторождений полезных ископаемых, если такая разработка предусмотрена решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь или министерствами;
- строительства и обслуживания объектов, находящихся в исключительной собственности государства и (или) для строительства и обслуживания которых выделяются средства республиканского и (или) местных бюджетов;
- реализации инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь, зарегистрированных в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь;
- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в свободных экономических зонах, специальных туристско-рекреационных парках резидентами свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков или администрациями свободных экономических зон;
- реализации концессионных договоров, международных договоров Республики Беларусь;
- реализации генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального и специального планирования, схем землеустройства районов, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц, утвержденных в соответствии с законодательством;
- размещения мест погребения;
- размещения объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, государственными инвестиционными программами, утвержденными в установленном порядке.
- строительства и обслуживания объектов, безвозмездно передаваемых в собственность государства;
- строительства и обслуживания объектов в границах 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 испрашиваемого 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 землеустроительной документации.

Предварительного согласования места размещения земельного участка проводится:

- районными исполнительными комитетами – при предоставлении земельного участка из земель в границах районов, городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

- Минским городским исполнительным комитетом, городскими (городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами – соответственно при предоставлении земельного участка из земель в границах г. Минска и земель в границах городов областного, районного подчинения (кроме городов, являющихся административными центрами районов), а также из земель садоводческих товариществ, расположенных в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения.

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

Для выбора места размещения земельного участка местный исполнительный комитет

решением создает комиссию, действующую на постоянной основе, определяет ее персональный состав, назначает председателя комиссии из числа заместителей председателя местного исполнительного комитета и утверждает регламент ее работы.

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

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

В заявлении указываются:

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

- цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место его размещения и ориентировочная площадь;

- характеристика объекта, строительство которого предусматривается на испрашиваемом земельном участке, включающая функциональное назначение объекта строительства (его частей);

- вид права на земельный участок, а также срок аренды или временного пользования, если земельный участок испрашивается на срочном виде права, либо срок временного занятия земельного участка, когда в соответствии с законодательством его изъятие не требуется;

- обоснование площади земельного участка и необходимости строительства объекта;

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

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

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

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает это заявление.

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

- наибольший опыт строительства объектов, аналогичных указанному в заявлении;

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

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

- местонахождение лица, заинтересованного в предоставлении ему земельного участка, по

месту испрашиваемого земельного участка.

При отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица поручает организации по землеустройству подготовить материалы предварительного согласования, необходимые для работы комиссии.

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

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

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

Место размещения земельного участка уточняется организацией по землеустройству с участием заинтересованного лица с учетом требований, предусмотренных в статье 49 Кодекса Республики Беларусь о земле.

На основании землеустроительной документации и выезда на место осуществляется сбор информации о предполагаемом месте размещения земельного участка: состав и качество его земель, ориентировочный размер убытков, которые могут быть причинены землепользователю, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием данного участка, условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, право удаления древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины, восстановления нарушенных мелиоративных систем, наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, необходимой для оформления материалов предварительного согласования.

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

Материалы предварительного согласования, необходимые для работы комиссии, включают:

- заявление заинтересованного лица и прилагаемые к нему документы и материалы;
- земельно-кадастровый план с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка, а также границами ограничений в использовании земель (при их наличии);
- перечень землепользователей, на землях которых предполагается строительство объекта, с указанием площади земельных участков, находящихся в их пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, видов и категорий земель, мелиоративного состояния и иных сведений о составе и качестве земель;
- копию уведомления землепользователя об изъятии земельного участка, порядке и условиях возмещения убытков, причиняемых его изъятием, – при изъятии земельного участка для государственных нужд, а в иных случаях – заключение (письменное согласие) землепользователя о согласовании места размещения земельного участка и его изъятия;
- перечень находящихся на земельном участке объектов недвижимого имущества, подлежащих сносу, прав, ограничений (обременений) прав на них (при наличии таких объектов и ограничений (обременений));
- сведения о землях лесного фонда, их таксационное описание (при размещении земельного участка на землях лесного фонда);
- информацию о наличии или отсутствии убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства и их ориентировочных размерах. Определение ориентировочного размера убытков осуществляется организациями по землеустройству, включенными в перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, установленный Советом Министров Республики Беларусь, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, включенной в такой перечень;

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

- проект акта выбора места размещения земельного участка;

- заключения:

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

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

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

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

- администрации свободной экономической зоны – в случае согласования места размещения земельного участка в границах свободной экономической зоны;

- местного исполнительного комитета – в случае согласования места размещения земельного участка в пределах территории перспективного развития населенного пункта;

- администрации района в городе о возможности размещения объекта строительства – в случае согласования места размещения земельного участка в г.Минске, областных центрах;

- Белорусского государственного концерна по нефти и химии – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства автомобильной заправочной станции и склада нефтепродуктов;

- государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз» – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства объекта хранения сжиженного углеводородного газа;

- владельца автомобильной дороги – в случае согласования места размещения земельного участка в придорожной полосе (контролируемой зоне) автомобильной дороги общего пользования;

- организаций, в ведении которых находятся электрические сети, – в случае согласования места размещения земельного участка в охранной зоне электрических сетей;

- других организаций – в случае необходимости (по решению местного исполнительного комитета).

Организация по землеустройству согласовывает копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка по предполагаемому месту размещения земельного участка с названными выше органами и организациями.

Указанные органы и организации предоставляют свои заключения в течение 3 рабочих дней со дня поступления к ним соответствующего письма о согласовании. Заключение,

предоставляется в течение 14 рабочих дней со дня поступления материалов из организации по землеустройству.

Заключение юридического лица, в соответствии с учредительными документами которого выдача такого заключения возможна только после принятия соответствующего решения общим собранием участников юридического лица или его коллегиальным исполнительным органом, предоставляется в течение 3 рабочих дней со дня принятия указанного решения. Срок подготовки такого заключения не должен превышать 20 рабочих дней со дня поступления соответствующего письма о согласовании.

При необходимости включения в состав материалов предварительного согласования заключения Уполномоченного по делам религий и национальностей или юридического лица, в соответствии с учредительными документами которого выдача такого заключения возможна только после принятия соответствующего решения общим собранием участников юридического лица или его коллегиальным исполнительным органом, срок выполнения землеустроительных работ приостанавливается с даты направления соответствующего запроса до предоставления заключения.

Комиссия не позднее 5 рабочих дней со дня получения от организации по землеустройству материалов предварительного согласования рассматривает их, а также архитектурно-планировочное задание и технические условия. Заинтересованное лицо должно быть уведомлено о месте и времени заседания комиссии и может принять в нем участие.

Результаты работы комиссии оформляются актом выбора места размещения земельного участка по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу, который составляется в 3 экземплярах (в случае, если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию Минского городского, городского (городов областного подчинения), областного исполнительного комитета, – в четырех экземплярах).

В акте выбора места размещения земельного участка должны указываться:

- условия предоставления земельного участка;
- наличие сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка (если они имеют место);
- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
- право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;
- ориентировочные размеры убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (если они имеют место);
- сведения о кадастровой стоимости земельного участка (в случае, если земельный участок предполагается предоставить в частную собственность или аренду с внесением платы за право аренды земельного участка);
- необходимость проведения почвенных и агрохимических обследований для определения фактического размера потерь сельскохозяйственного производства;
- срок подготовки проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы, срок предоставления в организацию по землеустройству генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, разработанного в составе проектной документации – архитектурного проекта или утверждаемой части строительного проекта, проектов организации и застройки территорий садоводческого товарищества, дачного кооператива, который не может превысить двух лет с даты утверждения (согласования) акта выбора места размещения земельного участка либо согласования возможности предоставления земельного участка Президентом Республики Беларусь или иного срока, указанного в данном акте;
- условия проведения общественного обсуждения размещения объекта строительства (при необходимости его проведения);
- иные условия выполнения проектно-изыскательских работ.

К акту выбора места размещения земельного участка прилагаются:

- заключения заинтересованных органов и организаций о согласовании места размещения земельного участка (при их наличии);

- земельно-кадастровый план с границей выбранного земельного участка, а также земельного участка, который будет улучшаться снимаемым плодородным слоем почвы, который в день заседания комиссии должен быть согласован руководителем (его заместителем) структурного подразделения землеустройства местного исполнительного комитета, руководителем (его заместителем) территориального подразделения архитектуры и градостроительства местного исполнительного комитета и заинтересованным лицом.

Акт выбора места размещения земельного участка в день заседания комиссии подписывается членами комиссии и ее председателем и в течение 5 рабочих дней утверждается председателем районного (городского) исполнительного комитета. С указанным актом ознакомляется под роспись заинтересованное лицо.

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

При обоснованном отказе в подписании акта выбора места размещения земельного участка членами комиссии и (или) ее председателем местный исполнительный комитет (администрация свободной экономической зоны) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка.

Если решение об изъятии и предоставлении земельного участка входит в компетенцию областного исполнительного комитета, а также в иных случаях, определенных областным исполнительным комитетом, акт выбора места размещения земельного участка, утвержденный председателем районного (городского) исполнительного комитета, в течение 2 рабочих дней со дня его утверждения вместе с материалами предварительного согласования направляется районным (городским) исполнительным комитетом на согласование председателю областного исполнительного комитета. Председатель областного исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней со дня поступления акта выбора места размещения земельного участка согласовывает его либо дает мотивированный отказ в согласовании.

Согласование с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления земельного участка для строительства и обслуживания объекта недвижимого имущества, связанного с необходимостью изъятия и предоставления такого участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Комиссия в течение 3 рабочих дней после утверждения акта выбора места размещения земельного участка (согласования при необходимости этого акта с председателем областного исполнительного комитета или возможности предоставления земельного участка с Президентом Республики Беларусь) направляет:

- первый его экземпляр – лицу, заинтересованному в предоставлении земельного участка, для выполнения в установленном порядке проектно-изыскательских работ (подготовки проектной документации);

- второй экземпляр – в структурное подразделение землеустройства местного исполнительного комитета;

- третий экземпляр вместе с материалами предварительного согласования – в организацию по землеустройству, осуществлявшую подготовку материалов предварительного согласования, которая размещает акт выбора на геопортале в электронном виде;

- четвертый экземпляр – в областной исполнительный комитет, если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию областного исполнительного комитета, или в территориальное подразделение архитектуры и градостроительства Минского городского исполнительного комитета (городского исполнительного комитета областного центра) – если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию соответствующего городского исполнительного комитета.

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

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

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

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

Сделка, совершенная с нарушением требований, является оспоримой и может быть признана судом недействительной по иску заинтересованного лица.

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

Материалы предварительного согласования с экземпляром утвержденного акта выбора места размещения земельного участка хранятся в организации по землеустройству, которая осуществляла их подготовку, для их использования при разработке проекта отвода земельного участка.

Заинтересованное лицо на основании утвержденного акта выбора места размещения земельного участка, архитектурно-планировочного задания, заключений согласующих организаций и технических условий осуществляет в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды проектно-изыскательские работы с выделением при необходимости очередей строительства объекта.

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

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

В случае невозможности соблюдения указанного срока заинтересованное лицо вправе за месяц до истечения этого срока обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением о его продлении. Местный исполнительный комитет в течение 10 рабочих дней с даты поступления такого заявления принимает решение о продлении данного срока либо отказывает в его продлении. Данный срок может быть продлен только один раз не более чем на два года.

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

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

Местный исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней со дня утраты силы акта выбора места размещения земельного участка направляет об этом уведомление заинтересованному лицу и организации по землеустройству, которая осуществляла подготовку материалов предварительного согласования.

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

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

Порядок изъятия и предоставления земельного участка в случае, если не требуется предварительное согласование места размещения этого участка. Гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, заинтересованные в оформлении правоудостоверяющих документов на земельный участок либо в предоставлении земельного участка для целей, не требующих предварительного согласования места размещения земельного участка, обращаются в местный исполнительный комитет по месту его нахождения с заявлением о предоставлении земельного участка.

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

В заявлении о предоставлении земельного участка указываются:

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

- цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место его размещения и ориентировочная площадь;

- вид права на земельный участок, а также срок аренды или временного пользования, если земельный участок испрашивается на срочном праве;

- сведения об объекте строительства и необходимость его строительства;

- источники финансирования строительства жилого дома и социальной инфраструктуры, а также возмещения убытков (при их наличии), если это связано с предполагаемым изъятием земельного участка у землепользователя;

- площадь земельного участка, имеющегося у гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица, вид права на него и его целевое назначение в случае, если испрашивается дополнительный земельный участок;

- обоснование площади земельного участка.

В случае, если предоставление земельного участка для коллективного садоводства связано с предоставлением земельного участка по фактическому пользованию без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества, в заявлении должна указываться информация об установлении границы этого земельного участка по фактическому пользованию.

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

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

- объем планируемых инвестиций и источники финансирования строительства объекта.

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

К заявлению заинтересованного лица о предоставлении земельного участка для обслуживания капитального строения (здания, сооружения), квартиры в блокированном жилом доме, доли в праве на данные объекты или для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения прилагаются документы, подтверждающие их принадлежность на законном основании, или документы, подтверждающие возникновение в капитальном строении (здании, сооружении) совместного домовладения (договор, судебное постановление, иные документы).

Местный исполнительный комитет (администрация свободной экономической зоны) рассматривает заявление заинтересованного лица о предоставлении земельного участка в течение 10 рабочих дней со дня его поступления, дает поручение организации по землеустройству на разработку проекта отвода этого участка с установлением его границы. В случае, если земельный участок испрашивается из перечня свободных (незанятых) земельных участков или из перечня земельных участков для реализации инвестиционных проектов, сформированных местными исполнительными комитетами в порядке, определенном законодательными актами, в поручении должна содержаться соответствующая информация.

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

Если земельный участок испрашивается для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, с превышением площади, указанной в пункте 2 статьи 46 Кодекса Республики Беларусь о земле, то к поручению местного исполнительного комитета (администрации свободной экономической зоны) прилагается заключение территориального подразделения архитектуры и градостроительства, содержащее обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

В отношении земельного участка, испрашиваемого для целей строительства, Минский городской, городской (городов областного, районного подчинения), районный исполнительный комитет дополнительно поручает территориальному подразделению архитектуры и градостроительства городского (районного) исполнительного комитета или специализированной организации обеспечить подготовку архитектурно-планировочного задания и технических

условий, а также сообщает заинтересованному лицу о результатах рассмотрения его заявления.

К поручению местного исполнительного комитета (администрации свободной экономической зоны) прилагаются документы, а также копия перечня свободных (незанятых) земельных участков (его части) или перечня земельных участков для реализации инвестиционных проектов (его части) (в случае, когда земельный участок испрашивается из таких перечней), копия градостроительного проекта детального планирования (пригородной зоны города) с нанесенной границей испрашиваемого земельного участка либо иные картографические материалы, отображающие границу испрашиваемого земельного участка.

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

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

Разработка проекта отвода земельного участка с установлением его границы и принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка дополнительно согласовывается организацией по землеустройству:

- с руководителем (его заместителем) территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды;
- с руководителем (его заместителем) территориального органа (подразделения) по чрезвычайным ситуациям;
- с руководителем (его заместителем) государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор;
- с землепользователем, земельный участок которого намечается к изъятию, кроме случаев изъятия земельного участка для государственных нужд и земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), квартиры в блокированном
- жилом доме, принадлежащих гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании.

Руководители (их заместители) указанных органов и землепользователь осуществляют согласование земельно-кадастрового плана в течение 3 рабочих дней со дня его получения от организации по землеустройству.

Проект отвода дополняется копией уведомления землепользователя об изъятии земельного участка, о порядке и условиях возмещения убытков, причиняемых его изъятием, – при изъятии земельного участка для государственных нужд, а в иных случаях – заключением (письменным согласием) землепользователя об изъятии у него земельного участка.

При совершении землепользователем после согласования проекта отвода земельного участка сделки, влекущей (предусматривающей возможность) перехода права на земельный участок либо являющейся основанием для предоставления его местным исполнительным

комитетом иному лицу, такой землепользователь обязан указать в соответствующем договоре (ином документе, выражающем содержание сделки) сведения о согласовании им проекта отвода земельного участка и изъятия у него данного участка. При этом согласования проекта отвода земельного участка новым землепользователем не требуется.

Сделка, совершенная с нарушением требования, указанного в части первой настоящего пункта, является оспоримой и может быть признана судом недействительной по иску заинтересованного лица.

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

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

- изъятие земельных участков из земель лесного фонда у лесохозяйственных учреждений и их предоставление иным лесохозяйственным учреждениям для целей, связанных с назначением этих земель;

- изъятие земельных участков из несельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения у сельскохозяйственных организаций и их предоставление лесохозяйственным учреждениям для ведения лесного хозяйства;

- изъятие земельных участков из нелесных земель лесного фонда у лесохозяйственных учреждений и их предоставление сельскохозяйственным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения подсобного сельского хозяйства, а гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных;

- предоставление земельных участков из земель запаса сельскохозяйственным организациям, лесохозяйственным учреждениям, а также гражданам для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, для ведения подсобного сельского хозяйства, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сенокосения, 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. В заявлении указываются:

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

- цель, для которой испрашивается земельный участок;

- право на испрашиваемый земельный участок;

- намечаемое место размещения земельного участка и его примерная площадь;

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

- площадь всех земельных участков, арендуемых либо находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении;

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

К заявлению прилагаются:

- копия без нотариального засвидетельствования документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица, испрашивающего земельный участок;
- письменное согласие землепользователя на изъятие у него данного участка, в котором содержится заключение о наличии либо отсутствии у него убытков, причиняемых изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем объектов недвижимости;
- программа ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (если земельный участок испрашивается для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства);
- протокол собрания учредителей крестьянского (фермерского) хозяйства (если крестьянское (фермерское) хозяйство создается несколькими гражданами).

Районный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает это заявление и при соблюдении условий, поручает структурному подразделению землеустройства оформить землеустроительное дело по установлению нефиксированной границы земельного участка.

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.

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 изымается земельный участок;
- площадь земельного участка и виды изымаемых земель;
- лицо, которому предоставляется земельный участок;
- вид права на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;
- целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также его назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке;
- фактический размер убытков, подлежащих возмещению (при их наличии), порядок и условия их возмещения;

- информация о наличии ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка;
- иные условия отвода земельного участка (в том числе срок обращения за осуществлением государственной регистрации в отношении предоставляемого и изменяемого земельных участков).

Заинтересованное лицо и землепользователь, из земель которого изымается земельный участок, уведомляются районным исполнительным комитетом о принятом решении в течение 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.

Порядок продления срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование или аренду. Срок пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование или аренду, при необходимости может быть продлен соответствующим местным исполнительным комитетом, предоставившим этот участок, на основании землеустроительного дела о предоставлении земельного участка, проекта отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, документов, удостоверяющих право на данный земельный участок.

Срок временного пользования земельным участком или его аренды, предоставленным резиденту свободной экономической зоны или резиденту специального туристско-рекреационного парка, совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка, государственной организации, не являющейся резидентом или инвестором индустриального парка, может быть продлен в порядке, установленном в настоящей главе, администрацией свободной экономической зоны или администрацией индустриального парка в соответствии со своей компетенцией.

В случае, если предоставление земельного участка осуществлялось Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. Президиумом Верховного Совета Республики Беларусь, продление срока аренды земельного участка осуществляется областным, Минским городским исполнительными комитетами.

Лицо, заинтересованное в продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды, должно обратиться в местный исполнительный комитет (администрацию индустриального парка, администрацию свободной экономической зоны) по месту нахождения такого земельного участка с заявлением о продлении ему соответственно срока временного пользования земельным участком или его аренды (далее для целей настоящей главы – заявление), обоснованием необходимости такого продления и указанием предполагаемого срока продления, необходимости предоставления рассрочки внесения платы за право аренды земельного участка в случае возникновения оснований для внесения платы за право аренды земельного участка.

Заявление должно быть подано не позднее чем за:

2 месяца до окончания срока временного пользования земельным участком;

3 месяца до окончания срока аренды земельного участка;

1 месяц до окончания срока временного пользования земельным участком или его аренды – в случае, если земельный участок предоставлен во временное пользование или аренду на срок менее 2 и 3 месяцев.

Структурным подразделением землеустройства за 1 месяц до окончания срока временного пользования земельным участком или за 2 месяца до окончания срока аренды земельного участка, направляется уведомление о необходимости возврата предоставленного во временное пользование или аренду земельного участка.

В случае, если при предоставлении земельного участка во временное пользование или аренду возмещались потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, землепользователь, заинтересованный в продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды, должен обратиться в местный исполнительный комитет (администрацию свободной экономической зоны) по месту нахождения такого земельного участка с заявлением, указанным в части первой настоящего пункта, не позднее чем за 4 месяца до окончания срока временного пользования или аренды земельного участка. В случае, если по условиям предоставления земельного участка во временное пользование или аренду он подлежит возврату прежнему землепользователю, к заявлению заинтересованного лица должно быть приложено письменное согласие землепользователя, из земель которого изымался земельный участок, на продление срока временного пользования или аренды земельного участка, по истечении которого он должен быть возвращен.

Местный исполнительный комитет рассматривает заявление в течение 5 рабочих дней со дня подачи такого заявления.

В случае отсутствия оснований для отказа в продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды структурное подразделение землеустройства в течение 7 рабочих дней после истечения установленного срока подготавливает и вносит местному исполнительному комитету проект решения о продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды.

В продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды может быть отказано в следующих случаях:

- лицо, заинтересованное в продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды, не выполнило условия отвода земельного участка и (или) другие предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель на ранее предоставленном ему земельном участке;

- наличие отказа прежнего землепользователя земельного участка в согласовании продления срока временного пользования земельным участком или его аренды;

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

Если в связи с продлением срока временного пользования или аренды земельного участка возникают основания для возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, местный исполнительный комитет на основании информации структурного подразделения землеустройства в течение 3 рабочих дней после истечения установленного в части первой настоящего пункта срока поручает организации по землеустройству подготовить отчет об определении фактических размеров потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства в связи с продлением срока временного пользования или аренды земельного участка на определенный срок.

Организация по землеустройству на основании поручения местного исполнительного комитета и договора подряда, заключенного с заинтересованным лицом, подготавливает отчет об определении фактических размеров потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства в течение 15 рабочих дней со дня оплаты таких работ и направляет его местному исполнительному комитету для подготовки проекта решения о продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды. В случае, если заинтересованным лицом не произведена оплата работ по договору подряда с организацией по землеустройству, поручение местного исполнительного комитета, указанное в части третьей настоящего

пункта, возвращается организацией по землеустройству местному исполнительному комитету без исполнения с указанием причин. Возврат организацией по землеустройству поручения местного исполнительного комитета в связи с неоплатой работ по договору подряда является основанием для отказа в продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды.

Решение о продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды принимается местным исполнительным комитетом в течение 5 рабочих дней со дня представления проекта такого решения структурным подразделением землеустройства.

Копия решения местного исполнительного комитета (выписка из решения) о продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды в течение 3 рабочих дней со дня принятия этого решения направляется заинтересованному лицу и прежнему землепользователю, а также размещается на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Продление срока временного пользования земельным участком или его аренды должно быть согласовано структурным подразделением землеустройства с прежним землепользователем этого участка, а в случае предоставления земельного участка для государственных нужд землепользователь должен быть уведомлен о продлении срока временного пользования земельным участком или его аренды. При изменении целевого назначения дальнейшего использования земельного участка структурное подразделение землеустройства согласовывает такое изменение с районным исполнительным комитетом (если решение о предоставлении земельного участка принималось областным исполнительным комитетом), областным исполнительным комитетом (если решение о предоставлении земельного участка принималось Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. Президиумом Верховного Совета Республики Беларусь).

Порядок размещения объекта внутрихозяйственного строительства на предоставленном земельном участке. Для размещения объекта внутрихозяйственного строительства землепользователь обращается в районный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка с заявлением о размещении объекта внутрихозяйственного строительства с приложением копии земельно-кадастрового плана (части плана) с границей земельного участка, испрашиваемого для размещения объекта внутрихозяйственного строительства, копии документа, подтверждающего государственную регистрацию землепользователя в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (при обращении юридического лица или индивидуального предпринимателя).

Подготовку земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка, испрашиваемого для размещения объекта внутрихозяйственного строительства, обеспечивают землепользователи, заинтересованные в размещении объекта внутрихозяйственного строительства.

В заявлении указываются:

- сведения о землепользователе:
- фамилия, собственное имя, отчество (если такое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство, место жительства – для главы крестьянского (фермерского) хозяйства;
- полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, учетный номер плательщика, адрес места нахождения – для юридического лица;
- полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, число, месяц, год рождения, учетный номер плательщика, место жительства – для индивидуального предпринимателя;
- намечаемое место размещения объекта внутрихозяйственного строительства, расчеты и обоснование его примерной площади.

Районный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов, направляет их на рассмотрение комиссии.

Комиссия при выборе земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства изучает возможность такого размещения прежде всего на несельскохозяйственных землях либо сельскохозяйственных землях, имеющих балл кадастровой оценки

плодородия менее 20 и (или) отрицательный нормативный чистый доход. При выборе земельного участка на землях лесного фонда комиссия изучает возможность его расположения на нелесных землях либо на лесных землях, не покрытых лесом или занятых малоценными лесными насаждениями.

Земельный участок для размещения объекта внутрихозяйственного строительства выбирается, как правило, в нескольких вариантах.

Результаты работы комиссии оформляются актом выбора земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства, который подписывается всеми членами комиссии и ее председателем в день выбора места размещения этого участка и в течение 5 рабочих дней утверждается председателем районного исполнительного комитета.

Утвержденный в установленном порядке акт выбора в течение 3 рабочих дней со дня его утверждения вместе с материалами по выбору земельного участка для объекта внутрихозяйственного строительства направляется районному исполнительному комитету для принятия решения о выборе земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства и разрешении на его размещение.

В акте выбора указываются:

- состав комиссии;
- основание для выбора земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства;
- состав и качество земель, выбранных для размещения объекта внутрихозяйственного строительства;
- наличие на землях, выбранных для объекта внутрихозяйственного строительства, постоянных культур, объектов мелиоративной сети, других объектов;
- условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
- обоснование комиссии о выбранном варианте размещения объекта внутрихозяйственного строительства.

Материалы по выбору земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства должны включать:

- заявление землепользователя и прилагаемые к нему документы;
- акт выбора;
- копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенной границей земельного участка, выбранного для размещения объекта внутрихозяйственного строительства.

Районный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня получения от комиссии материалов по выбору земельного участка для объекта внутрихозяйственного строительства рассматривает их и в соответствии с регламентом своей работы принимает решение о выборе земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства и разрешении на его размещение, в котором должны быть указаны:

- площадь выбранного земельного участка и виды земель, условия его занятия, снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
- разрешение на размещение объекта внутрихозяйственного строительства;
- срок действия решения о выборе земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства.

Районный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней после принятия решения о выборе земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства и разрешении на его размещение направляет копию этого решения (выписку из него) землепользователю и одновременно поручает организации по землеустройству или иному юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, выполняющему работы по установлению границы земельного участка.

К поручению прилагаются материалы по выбору земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства и копия решения о выборе земельного участка для размещения объекта внутрихозяйственного строительства и разрешении на его размещение (выписка из него).

В случае, если при размещении объекта внутрихозяйственного строительства не соблюдаются требования 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, по результатам работы комиссии в течение 5 рабочих дней оформляется соответствующее заключение с указанием причин невозможности размещения объекта внутрихозяйственного строительства.

Указанное заключение в течение 3 рабочих дней со дня его оформления представляется комиссией районному исполнительному комитету, который в течение 10 рабочих дней рассматривает его и принимает решение об отказе в размещении объекта внутрихозяйственного строительства с указанием оснований отказа, соответствующих законодательству.

Районный исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней после принятия решения об отказе в размещении объекта внутрихозяйственного строительства направляет его копию (выписку из решения) землепользователю.

Решение об отказе в размещении объекта внутрихозяйственного строительства может быть обжаловано в вышестоящий исполнительный комитет и (или) в суд.

ТЕМА 2

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ АУКЦИОНОВ

Собственнику земельного участка при его принудительном изъятии возмещается сумма, полученная от продажи этого земельного участка с публичных торгов, за вычетом расходов на их проведение, но не более суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка, с учетом инфляции.

Публичные торги проводятся в форме аукциона. Аукционы проводятся областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков или уполномоченными ими государственными организациями.

Предметом аукциона является земельный участок. Начальной ценой предмета аукциона является рыночная стоимость земельного участка.

Аукцион является открытым. Участниками аукциона могут быть, если иное не установлено законодательными актами, граждане Республики Беларусь и негосударственные юридические лица Республики Беларусь.

Если иное не установлено законодательными актами, допускается участие в аукционе консолидированных участников – двух и более граждан и (или) юридических лиц.

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

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

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

Аукцион проводится на основании решения о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, принимаемого местным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков, которым создается комиссия по организации и проведению аукциона или определяется уполномоченная им организация.

При принятии решения о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и определении предмета аукциона местным исполнительным комитетом оценивается экономическая эффективность его проведения с учетом необходимости обязательного возмещения бывшему собственнику земельного участка суммы, полученной от продажи этого земельного участка с аукциона, за вычетом расходов на его проведение, но не более суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка, с учетом инфляции.

Решение о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона должно быть принято в течение одного месяца со дня вступления в силу судебного постановления о принудительном изъятии земельного участка и прекращении права собственности на него, а если при этом было принято решение о сносе расположенной на земельном участке самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние, реализованное по истечении указанного срока, – в течение одного месяца со дня реализации такого решения.

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

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

Местный исполнительный комитет:

- определяет источники финансирования мероприятий по проведению аукциона;
- обеспечивает сбор и (или) подготовку необходимых документов для продажи с аукциона предмета аукциона, в том числе определение в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, рыночной стоимости земельного участка, а также при необходимости государственную регистрацию создания земельного участка, ограничений (обременений) прав на него, установление (восстановление) границ земельного участка на местности;
- определяет и утверждает в белорусских рублях начальную цену предмета аукциона;
- обеспечивает сохранность земельного участка в период со дня вступления в силу судебного постановления до дня подписания протокола о результатах аукциона.

Комиссия или организация:

- принимает заявления об участии в аукционе и другие документы, указанные в пункте 12 настоящего Положения;
- определяет место, дату и время начала и окончания приема заявлений об участии в аукционе, место, дату и время проведения аукциона и подведения его итогов;
- обеспечивает возможность ознакомления заинтересованных лиц, названных в пункте 4 настоящего Положения, с предметом аукциона, в том числе на местности;
- организует публикацию извещения о проведении аукциона (далее – извещение) и дополнительно информации об объявленном аукционе и предмете аукциона (далее – информация об аукционе), сообщения об отказе от проведения аукциона;
- назначает из своего состава аукциониста для проведения аукциона или привлекает иное лицо на основе договора подряда;
- представляет для ознакомления участникам аукциона материалы землеустроительного дела на земельный участок, градостроительную и иную документацию;
- знакомит участников аукциона с условиями, предусмотренными в решении о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона (при наличии таких условий);
- проверяет правильность оформления документов на участие в аукционе, представленных гражданами и юридическими лицами;
- определяет и утверждает затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;
- определяет размер увеличения цены предмета аукциона (далее – шаг аукциона), который устанавливается в пределах от 5 до 15 процентов от предыдущей цены, называемой аукционистом;
- определяет размер задатка (до 20 процентов от начальной цены предмета аукциона) и иные условия участия в аукционе;
- устанавливает размер штрафа, уплачиваемого участниками аукциона;
- принимает решение о признании граждан и юридических лиц участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе и уведомляет их о принятом решении;
- проводит аукцион и оформляет его результаты;
- разрешает споры о порядке проведения аукциона.

Комиссия вправе принимать решение при условии присутствия на заседании не менее 2/3 ее членов. Решение комиссии принимается открытым голосованием членов комиссии, присутствующих на заседании, простым большинством голосов. В случае равенства голосов председатель комиссии имеет право решающего голоса. Решение комиссии оформляется

протоколом, который подписывается членами комиссии, присутствовавшими на заседании, и утверждается председателем комиссии.

Извещение подлежит обязательному опубликованию не позднее чем за 30 календарных дней до дня проведения аукциона в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь, и на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет.

Информация об аукционе не позднее 5 рабочих дней после опубликования извещения дополнительно подлежит опубликованию в печатных средствах массовой информации, определенных облисполкомами и Минским горисполкомом.

Опубликование информации об аукционе может осуществляться также на соответствующих официальных сайтах местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет и в иных средствах массовой информации.

В извещении указываются:

- место, дата, время и порядок проведения аукциона;
- место, дата и время начала и окончания приема заявлений об участии в аукционе и прилагаемых к ним документов;
- кадастровый номер и адрес (местонахождение) земельного участка, его площадь, вид права, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
- характеристика расположенных на земельном участке инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости по решению комиссии или организации – инженерно-геологических условий;
- условия инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории;
- начальная цена предмета аукциона;
- информация о затратах на организацию и проведение аукциона, в том числе расходах, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, порядке и сроках их возмещения;
- условия, предусмотренные в решении о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона (при наличии таких условий);
- размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты текущего (расчетного) банковского счета для перечисления денежных средств и иные условия участия в аукционе;
- порядок осмотра на местности предмета аукциона;
- адрес и номер контактного телефона комиссии или организации;
- перечень документов, которые необходимо представить участникам аукциона до его начала;
- условия проведения аукциона (наличие не менее двух участников в отношении каждого предмета аукциона).

В информации об аукционе указываются:

- дата, время и место проведения аукциона;
- сведения о предмете аукциона (кадастровый номер и адрес земельного участка, его площадь, вид права, целевое назначение земельного участка);
- начальная цена предмета аукциона;
- информация об опубликовании извещения в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь, с указанием таких изданий, а также на соответствующих официальных сайтах облисполкомов, Минского горисполкома и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет с указанием электронных адресов сайтов.

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

Местный исполнительный комитет вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 рабочих дня до назначенной даты его проведения, о чем

участники аукциона извещаются комиссией или организацией. При этом сумма задатка, внесенная участниками аукциона на отдельный текущий (расчетный) банковский счет местного исполнительного комитета, подлежит возврату в течение 5 рабочих дней со дня отказа местного исполнительного комитета от проведения аукциона.

Сообщение об отказе от проведения аукциона публикуется в тех же печатных средствах массовой информации и на тех же официальных сайтах государственных органов в глобальной компьютерной сети Интернет, на которых было опубликовано извещение.

Для участия в аукционе гражданин и юридическое лицо (лично либо через своего представителя) в установленный в извещении срок подают заявление об участии в аукционе с указанием предмета аукциона, представляют документ, подтверждающий внесение суммы задатка на текущий (расчетный) банковский счет, указанный в извещении, с отметкой банка, а также заключают с местным исполнительным комитетом или по его поручению с организацией соглашение по форме, утверждаемой Государственным комитетом по имуществу.

В соглашении должны быть предусмотрены права, обязанности и ответственность сторон в процессе подготовки и проведения аукциона, в том числе размер штрафа, уплачиваемого:

- победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона, отказавшимся или уклонившимся от подписания протокола о результатах аукциона (или) возмещения затрат на организацию и проведение аукциона;

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

Кроме того, в комиссию или организацию представляются:

- представителем гражданина – доверенность, оформленная в соответствии с требованиями законодательства;

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

Документы, составленные за пределами Республики Беларусь в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы, если иное не предусмотрено законодательством.

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

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

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

Прием заявлений об участии в аукционе с приложением необходимых документов, заканчивается в установленные комиссией или организацией день и время, указанные в извещении, но не ранее чем за три рабочих дня до даты проведения аукциона. Заявления, поступившие после установленного срока, не рассматриваются. Сроком поступления заявления является дата его регистрации в журнале регистрации заявлений об участии в аукционе.

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

Участник аукциона имеет право до начала аукциона письменно отозвать заявление об участии в нем. Неявка участника аукциона на аукцион приравнивается к письменному отзыву

заявления об участии в аукционе. При этом участнику аукциона в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона возвращается сумма внесенного им задатка.

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

Сведения об участниках аукциона не подлежат разглашению, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

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

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

Аукцион проводится аукционистом при наличии двух или более участников аукциона.

Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона, характеристики каждого предмета аукциона, цены предмета аукциона и шага аукциона. Первая объявленная аукционистом цена предмета аукциона определяется в соответствии с шагом аукциона.

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

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

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

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

Результаты аукциона в день проведения аукциона оформляются протоколом, который составляется в трех экземплярах, подписывается членами комиссии и победителем аукциона и утверждается председателем комиссии, а в случае проведения аукциона организацией – подписывается победителем аукциона и утверждается руководителем организации (уполномоченным им лицом). Не позднее одного рабочего дня со дня утверждения протокола о

результатах аукциона три его экземпляра направляются в соответствующий местный исполнительный комитет. Победителю аукциона в день проведения аукциона выдается копия протокола о результатах аукциона.

В протоколе о результатах аукциона указываются:

- место и время проведения аукциона;
- предмет аукциона;
- информация о местном исполнительном комитете;
- площадь, кадастровый номер земельного участка, его адрес (местонахождение), вид права на земельный участок, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
- победитель аукциона;
- собственник, у которого был принудительно изъят земельный участок, проданный с аукциона;
- начальная цена предмета аукциона;
- цена продажи предмета аукциона;
- сумма, которая возмещается собственнику, у которого был принудительно изъят земельный участок, проданный с аукциона, полученная от продажи земельного участка с аукциона, с расшифровкой в части указания: суммы, уплаченной собственником при приобретении земельного участка, коэффициента инфляции и указанной суммы с учетом инфляции, расходов на проведение аукциона, вычтенных из цены продажи предмета аукциона, а также разницы между суммой, уплаченной собственником при приобретении земельного участка с учетом инфляции и ценой продажи предмета аукциона за вычетом расходов на проведение аукциона;
- срок, сумма и реквизиты текущих (расчетных) банковских счетов для перечисления победителем аукциона платы за земельный участок, средств на возмещение затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходов, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения;
- обязательство по обращению за государственной регистрацией в отношении предмета аукциона;
- другие сведения по усмотрению комиссии или организации.

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

Затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, возмещаются победителем аукциона. Размер такого возмещения не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, а также включать затраты по ранее проведенным нерезультативным, несостоявшимся аукционам в случае повторного выставления земельного участка на аукцион.

Сумма задатка возвращается участникам аукциона в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона. Сумма задатка победителя аукциона засчитывается при оплате им стоимости предмета аукциона.

В случае признания аукциона несостоявшимся местный исполнительный комитет возвращает участникам аукциона внесенные ими в виде задатка денежные средства в течение 5 рабочих дней с назначенной даты проведения аукциона, указанной в извещении. Сумма задатка единственного участника несостоявшегося аукциона, выразившего согласие на приобретение предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 процентов, засчитывается при оплате им стоимости предмета аукциона.

В течение 10 рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона победитель аукциона обязан внести плату за предмет аукциона, возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с

изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для его проведения. После совершения победителем аукциона указанных действий, но не позднее 2 рабочих дней местный исполнительный комитет передает ему выписку из решения о проведении аукциона и предоставлении земельного участка победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, а также один экземпляр протокола о результатах аукциона. Второй экземпляр протокола о результатах аукциона приобщается к материалам землеустроительного дела на земельный участок, третий – направляется бывшему собственнику земельного участка.

В случае отказа или уклонения победителя аукциона либо единственного участника несостоявшегося аукциона, выразившего согласие на приобретение предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 процентов, от внесения платы за предмет аукциона, возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, внесенный им задаток возврату не подлежит.

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

В случае, если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником либо для участия в нем явился только один участник, предмет аукциона продается этому участнику при его согласии по начальной цене предмета аукциона, увеличенной на 5 процентов. Сведения о единственном участнике несостоявшегося аукциона, его согласии либо отказе приобрести предмет аукциона, отражаются в протоколе о признании аукциона несостоявшимся.

Аукцион признается нерезультативным в отношении каждого предмета аукциона. Комиссией или организацией составляется протокол о признании аукциона нерезультативным, если:

- ни один из его участников после трехкратного объявления первой объявленной цены не поднял аукционный номер;

- ни один из участников аукциона не предложил свою цену за предмет аукциона.

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

- не внес плату за предмет аукциона;

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

При этом внесенный победителем аукциона задаток возврату не подлежит.

Комиссия или организация по согласованию с местным исполнительным комитетом в случае признания аукциона несостоявшимся, нерезультативным или аннулирования результатов аукциона объявляет о повторном проведении аукциона.

Извещение о проведении повторного аукциона публикуется не позднее чем за 10 рабочих дней до даты его проведения.