

Для сведений граждан

[Кадастровая оценка земель, земельных участков по виду функционального использования земель «Жилая многоквартирная зона»](#)

[Землеустроители Гомельщины развивают внедрение Интернет-технологий](#)

[Культура землепользования – забота землеустроителей Гомельщины](#)

Вопрос: Возможно ли при разделе жилого дома разделить земельный участок?

Ответ: Согласно статье 10 [Кодекса](#) Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) земельные участки могут быть делимыми и неделимыми.

При этом, не допускается раздел земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов.

Таким образом, только раздел жилого дома дает возможность разделить земельный участок, предоставленный для его обслуживания.

При этом, созданный в результате раздела земельный участок может быть предоставлен для обслуживания квартиры, образованной при разделе жилого дома и в установленном порядке зарегистрированной.

Вопрос: В чем отличие раздела земельного участка от установления порядка пользования?

Ответ: При разделе земельного участка из него образуются другие самостоятельные земельные участки, устанавливаются их

границы на местности. Создание вновь образованных в результате раздела земельных участков, возникновение прав и ограничений на них подлежат государственной регистрации.

В отличие от раздела земельного участка, при определении порядка пользования земельным участком общее право на земельный участок не прекращается, а поэтому установленный судом порядок пользования государственной регистрации не подлежит.

Определение порядка пользования земельным участком допускается и при невозможности раздела находящегося на нем жилого дома.

Вопрос: Возможно ли разделить земельный участок не пропорционально доли в жилом доме?

Ответ: Требование, установленное части девятой статьи 84 Кодекса о земле, об осуществлении прав пользования земельным участком пропорционально долям в праве общей долевой собственности на строения (здания, сооружения) относится исключительно к порядку пользования земельным участком, на котором расположены эти строения.

В отношении раздела земельного участка такого требования законодательство не содержит, поэтому раздел возможен без соблюдения принципа пропорциональности долям в жилом доме.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Кодекса о земле раздел земельного участка с образованием новых земельных участков возможен при условии, если это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. При этом, каждый из образованных в результате раздела земельных участков должен соответствовать целевому назначению спорного участка до его раздела.

Раздел земельного участка производится либо по соглашению сторон, либо в судебном порядке. В первом случае – стороны по добровольному соглашению, а во втором – суд, рассмотрев

предложенные сторонами варианты, принимают решение о разделе земельного участка. При отсутствии согласия сторон, суд, принимает соответствующее решение, на основании оценки фактов, характеризующих землепользование, в том числе историю возникновения земельного участка и прав на него, динамику и причины изменения.

Вопрос: Сейчас все говорят о глобальном изменении законодательства о земле. Расскажите подробнее, когда вступают в силу эти изменения и о чем они?

Ответ: В Беларуси с 2023 года согласно Закону Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» вводится в действие новая редакция Кодекса Республики Беларусь о земле.

С 1 сентября 2022 г. уже вступили в силу отдельные нормы Закона, касающиеся:

- узаконения самовольно занятых земель (так называемая земельная амнистия);
- оформления земельных участков в садоводческих товариществах по фактическому пользованию без внесения изменений в проекты застройки этих товариществ;
- приобретения в течение пяти лет земельных участков в частную собственность или долгосрочную аренду с понижающими коэффициентами.

С 1 января 2023 г. вступит в действие обновленный Кодекс о земле, предусматривающий:

- расширение полномочий Совета Министров Республики Беларусь в сфере земельных отношений;
- снятие ряда ограничений в отношении сделок с земельными участками, включающие раздел, изменение границ и целевого назначения земельных участков при соблюдении землепользователями ряда условий;
- возможность предоставления дополнительных земельных участков без проведения аукционов;

- определение местными органами власти целей предоставления земельных участков без аукциона на определенных территориях;
- увеличение предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам и возможность ведения личного подсобного хозяйства вне зависимости от регистрации;
- наделение свободных экономических зон компетенцией по регулированию земельных отношений в границах этих зон.

Вопрос: Льготный выкуп в частную собственность. Расскажите подробнее. С какой целью, и насколько это выгодно для граждан?

Ответ: У многих людей имеются земельные участки, предоставленные им на праве пожизненного наследуемого владения. Теперь их можно выкупить в частную собственность либо в долгосрочную аренду (99 лет) на льготных условиях, с применением понижающих коэффициентов (для областных центров с коэффициентом 0,8 к кадастровой стоимости, для иных территорий – 0,5).

Чтобы понимать, насколько это выгодно достаточно привести простой пример. Так, кадастровая стоимость 10 соток в поселке Дударево Добрушского района составляет 12,86 тыс.руб. Со вступлением в силу изменений сумма сократится в два раза и составит 6,43 тыс.руб.*

Таким образом, государство позволит сэкономить человеку деньги и использовать их на иные цели – например, строительство или благоустройство своего участка.

С точки зрения выгоды государства, то это опять же дополнительные поступления в бюджет.

Уже с 1 сентября 2022 г. и до 31 августа 2027 г. землепользователи вправе на льготных условиях выкупить или арендовать на 99 лет, находящиеся у них до 1 сентября 2022 г. земельные участки.

ВОПРОС: Здравствуйте, у меня такой вопрос: Планирую весной начать строительство дома и хозяйственных построек на участке. Но не уверен в точности прохождения границы моего участка. Как я могу узнать, правильно ли проходят границы?

Ответ: Прежде чем закладывать фундамент, возводить капитальные строения либо просто устанавливать забор, убедитесь в правильности прохождения границ участка, что позволит Вам избежать в будущем как конфликтов с соседями по вопросу прохождения границы, так и государственными органами, при этом не став «заложником» ситуации.

Зачастую землепользователи по своему незнанию оказываются нарушителями прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков. А расплата за это велика. Так, части возведенных гражданином жилого дома и других капитальных строений, расположенные на земельном участке соседа, подлежат сносу. Сносу может подлежать возведенный забор и многолетние насаждения (деревья, кустарники и другое), которые создают соседу препятствие в использовании своим земельным участком. При этом самовольная постройка на самовольно занятом земельном участке «узакониванию» не подлежит (ст.223 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Установить границы на местности, развеять сомнения по вопросу правильности прохождения уже установленных границ, а также показать на местности их месторасположение, помогут организации по землеустройству.

На территории Гомельской области к ним относятся РДУП «Проектный институт «Гомельгипрозем», КТГУП «Гомельгеодезцентр», РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Как установление, так и восстановление границ осуществляется на платной основе на основании заключённого договора подряда.

Работы по установлению фиксированной границы земельного участка выполняются в целях определения геометрических размеров и местоположения границы земельного участка и должны обеспечивать бесспорное определение границы земельного участка на местности и возможность последующего восстановления этой границы.

Восстановление ранее установленной фиксированной границы заключается в отыскании на местности положения ранее установленной геодезическим способом фиксированной границы земельного участка и закреплении, при необходимости, соответствующих точек новыми межевыми знаками взамен утраченных, в соответствии с правоудостоверяющими документами.

Выполнение указанных работ до установки забора или возведения построек поможет Вам избежать как конфликтов с соседями, убытков, связанных с перемещением объекта, так и административной ответственности за самовольное занятие земельного участка.

«Вопрос: Где я могу получить информацию об аукционах по продаже земли, какие критерии подбора земельных участков, можно ли инициировать проведение аукциона?

Ответ: [С порядком проведения аукционов и уже сформированными земельными участками Вы можете ознакомиться на сайте главного управления землеустройства Гомельского облисполкома \(http://www.gomeloblzem.by/aukcijny/\).](http://www.gomeloblzem.by/aukcijny/)

Проживаю в квартире. Хочу заняться выращиванием сельхозпродукции для личного потребления. Могу ли я получить земельный участок для указанных целей?

Для получения земельного участка с целью выращивания

сельскохозяйственной продукции есть три варианта (в зависимости от места Вашего проживания):

1. Земельный участок для коллективного садоводства. На территории области имеется более 800 садоводческих товариществ. Как правило, земельные участки для коллективного садоводства предоставляются гражданам без проведения аукциона.

Справочно: Решением Гомельского облисполкома от 01.09.2014 № 813 «О некоторых вопросах предоставления земельных участков» определен ряд населенных пунктов и садоводческих товариществ на территории Ветковского, Гомельского, Добрушского, Жлобинского, Калинковичского, Мозырского, Речицкого, Рогачевского, Светлогорского районов, где земельные участки предоставляются гражданам для коллективного садоводства только по результатам аукционов.

На земельных участках для коллективного садоводства можно выращивать плодовые, ягодные, овощные, декоративные и иные сельскохозяйственные культуры. Кроме того на участках, предоставленных для коллективного садоводства возможно возведение садового домика.

Для получения земельного участка в садоводческом товариществе необходимо обратиться в районный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка. Например, если земельный участок расположен в садоводческом товариществе на территории Гомельского района, то следует обращаться в Гомельский райисполком. С перечнем свободных (незанятых) земельных участков можно ознакомиться на официальных сайтах районных исполнительных комитетов, перейти на которые можно с помощью сайта главного управления землеустройства Гомельского облисполкома gomeoblzem.by.

2. Земельный участок для огородничества. Но здесь есть некоторые ограничения. Земельный участок для огородничества могут получить не все граждане и не в каждом населенном пункте. Ряд ограничений касается города Гомеля, как областного центра. Здесь, например, граждане, проживающие в квартирах, получить земельный участок для огородничества не могут.

В остальных случаях предоставление земельного участка для огородничества возможно, если имеется для этого объективная возможность, обусловленная, в том числе, градостроительными регламентами.

Для получения земельного участка для огородничества необходимо обращаться в местный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка. Если, например, участок в городе Гомеле, то это – Гомельский горисполком.

3. Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. Земельные участки для указанных целей предоставляются только в сельских населенных пунктах и поселках городского типа и только гражданам, зарегистрированным по месту жительства в данных населенных пунктах. За получением такого участка следует обращаться в сельский исполнительный комитет.

Где работаем, живем – там порядок наведем

Проблема наведения порядка на земле продолжает оставаться актуальной. Не все землепользователи земельных участков

добросовестно относятся к своим обязанностям.

А ведь таких примеров не мало: кто-то бросил мусор или стройматериалы, у кого-то покосился забор, кто-то и вовсе забыл о том, что земельный участок нужно благоустраивать.

Среди землепользователей бытует мнение, что раз они исправно платят земельный налог или арендную плату, то этого достаточно, а значит и делать на участке могут все что захотят. Однако это глубокое заблуждение.

Вот некоторые обязанности, которые возложены на землепользователей законодательством:

использовать предоставленные земельные участки в соответствии с их целевым назначением;

благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

предотвращать зарастание земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками.

С целью поддержания порядка на земле и выявления нерадивых хозяев земли, работниками структурных подразделений по землеустройству осуществляется государственный контроль.

При этом должностные лица подразделений по землеустройству наделяются правом выдачи обязательных для исполнения

предписаний и составления протоколов об административных правонарушениях.

Справочно: За 8 месяцев 2019 года в Гомельской области выявлено 19081 нарушение законодательства об охране и использовании земель. Выдано 17552 предписания по наведению порядка на земельных участках, 1529 нарушителей привлечены к административной ответственности.*

Чаще всего землепользователей привлекают к ответственности за нарушение порядка использования земли и требований по ее охране – 78,3 % от общего количества правонарушений (ст.15.10 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – КоАП РБ)).

Неисполнение письменного требования (предписания) является вторым по популярности видом правонарушения -9.4 % (ст.23.1 КоАП РБ).

Отдельного внимания заслуживает и самовольное занятие земельных участков – 8,7 % (ст.23.41 КоАП РБ).

Следует обратить внимание, что факт привлечения к административной ответственности влечет за собой наказание в виде штрафных санкций, и суммы это значительные.

Справочно: для физических лиц размер штрафа может достигать 30 базовых величин (б.в.), для индивидуального предпринимателя – до 300 б.в., для юридических лиц – 500 б.в.

Эти цифры должны заставить задуматься владельцев земельных участков, добросовестно ли они относятся к исполнению обязанностей землепользователей.

Подводя итог, хотелось бы сказать, что не следует ждать выявления нарушений и применения взысканий от органов осуществляющих контроль за охраной и использованием земель. Необходимо самим проявлять заботу за родной землей, ведь за нарушение требований законодательства участок может быть изъят в установленном порядке.

*– цифры указывать конкретного района, по состоянию на дату публикации статьи в СМИ.

Подготовила

Е. В.

Олесневич

Вопрос. Получил земельный участок для строительства жилого дома, а в документах написано про ограничения в использовании земельного участка. Скажите, пожалуйста, что это значит?
(Дмитрий)

Ответ. В соответствии с действующим законодательством ограничения (обременения) могут устанавливаться в отношении прав на предоставленные земельные участки, расположенные в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры или на природных территориях, подлежащих специальной охране.

Например, на Вашем земельном участке установлены ограничения в связи с прохождением по нему охранной зоны линии связи.

Это значит, что в определенном месте (оно указано в материалах землеустроительного дела и в свидетельстве о государственной регистрации на земельный участок) проходит линия связи.

Для предупреждения повреждений данной линии установлена охранная зона линии. Другими словами – это участок земной поверхности, для которого устанавливаются ограничения на его хозяйственное использование.

В границах охранных зон (в зависимости от того для чего установлена охранная зона), как правило, запрещено осуществлять всякого рода строительные, монтажные, взрывные и земляные работы, связанные с разработкой грунта.

Охранные зоны могут устанавливаться для газопроводов, линий связи, электропередачи, водопроводов, трубопроводов и т.д.

Кроме объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, охранные зоны могут устанавливаться для природных территорий (заповедники, заказники, водные объекты и т.д.). В зависимости от объекта устанавливаются ограничения и строгие требования к осуществлению хозяйственной и иной деятельности.

Сведения о наличии ограничений на земельный участок и основания, по которым они установлены, содержатся в землеустроительном деле.

При этом следует отметить, что установление ограничений (обременений) прав на землю влияет не только на социальные условия использования земельных участков, но и несет в себе экологический интерес, который видится в сохранении благоприятной для жизни, здоровья человека и развития общества окружающей среды, в том числе земли как одного из ее компонентов; обеспечении рационального использования и равного доступа к земле как к природному объекту – основе жизни и деятельности человека.

Подготовила

Е.В.Олесневич

Вопрос: Хочу приобрести земельный участок в г.Гомеле. Слышал что это можно сделать через аукцион. Расскажите про процедуру и стоимость таких участков?

Ответ: Аукцион по продаже земельных участков – это публичные торги для продажи земельных участков под руководством специального лица (аукциониста), проходящий в заранее установленное время в определенном месте, при котором земельные участки считаются проданными тому покупателю, который предложил наивысшую цену.

Наряду с уже сформированными для продажи земельными участками заинтересованное лицо имеет возможность внести свои предложения о формировании участка на аукцион.

С аукционов можно приобрести земельные участки для различных

целей:

- индивидуальное жилищное строительство;
- коллективное садоводство;
- огородничество;
- для размещения объектов торговли, общественного питания, производственного назначения, придорожного сервиса, объектов по оказанию услуг и других целей.

Начальная цена продажи земельного участка определяется в размере не ниже его [кадастровой стоимости](#). Последняя зависит от места расположения участка, наличия коммуникаций, инженерной инфраструктуры, близости водоемов, лесов и др. и может сильно различаться.

Справочно: так, например, кадастровая стоимость 1 квадратного метра земли в г. Гомеле для строительства и обслуживания жилого дома составляет от 7,78 до 46,40 белорусских рублей, для производственных объектов – от 2,07 до 97,52 белорусских рубля.

Сведения о предстоящих аукционах можно получить из следующих источников:

- печатных средств массовой информации,

– сайт КТГ УП «Гомельгеодезцентр» (<http://geodezcentr.by>);

– официальные сайты горрайисполкомов, в разделах, посвященных земельным отношениям (www.gomeloblzem.by – сайт главного управления землеустройства Гомельского облисполкома, с помощью которого можно перейти на сайты всех горрайисполкомов).

Извещение о проведении аукциона публикуется в средствах массовой информации не позднее, чем за 30 дней до даты проведения аукциона.

Для участия в аукционе необходимо:

1. подать заявление об участии в аукционе в комиссию по организации и проведению аукционов;

2. представить квитанцию об оплате суммы задатка;

3. предъявить документ удостоверяющий личность, либо доверенность, выданная в установленном законодательством порядке, либо документ, подтверждающий полномочия должностного лица;

4. заключить соглашение с местным исполнительным комитетом или по его поручению с государственной организацией по проведению аукционов.

Это краткий перечень тех действий, которые необходимо совершить, чтобы принять участие в аукционе.

Поддержание порядка. Важно ли это?

Порядок на земле – визитная карточка Гомельской области.

Уже который год особое внимание уделяется поддержанию порядка на земле и благоустройству территорий населенных пунктов.

Эта задача остается актуальной и сейчас.

Многочисленные нарушения земельного законодательства выявляются у граждан, имеющих земельные участки. Зачастую это связано не только с общей культурой, но и с элементарным незнанием своих обязанностей.

Вместе с тем, эти обязанности закреплены в законодательстве.

Использовать предоставленные земельные участки в соответствии с их целевым назначением, благоустраивать и эффективно использовать земельные участки – это незыблемые правила, соблюдение которых государство может обеспечивать средствами принуждения.

На соответствующие государственные органы возложен контроль за использованием и охраной земель, в том числе за исполнением вышеназванных обязанностей.

Законодательством предусмотрена ответственность за нарушения требований по охране земель в виде штрафа. Размер штрафа, налагаемого на гражданина, составляет до двадцати базовых величин (до 490 рублей).

Сумма не малая, а потому должна заставить задуматься владельцев земельных участков о своей добросовестности.

*Справочно: За 2017 год за нарушение законодательства об охране и использовании земель землеустроительными службами горрайисполкомов выдано **28789** предписаний и привлечено к административной ответственности **2778** землепользователей, сумма штрафов превысила **150 тысяч рублей**.*

Около **60%** нарушений связано с невыполнение землепользователями требований по охране земель.

2018 год объявлен в Республике Беларусь Годом малой родины!

Для одних – это родной город, улица в городе или небольшой дворик, деревня, где прошли лучшие детские годы, для других – кусочек дикой природы, который радует глаз и дарит чувство покоя.

Мы призываем не остаться в стороне, а личным примером показать, привить нашим детям чувство ответственности за свою малую родину, за свой дом, огород, свой клочок земли.

От вклада каждого из нас в наведение порядка на земле зависит благосостояние, процветание и красота нашей страны!

Земля требует заботы! Надо дорожить тем, без чего мы не можем жить!!! **Заместитель начальника отдела организации земельных отношений землеустроительной службы Гомельского областного исполнительного комитета**

А.Э.Юрчик

Вопрос: У меня есть земельный участок, на котором расположено несколько капитальных строений, одно из которых я хотел бы продать. Нужно ли как-то оформлять документы на землю под то строение, которое я хочу продать?

Ответ: В Вашем случае есть два варианта решения сложившейся ситуации.

1. Вы продаете капитальное строение, не выделяя при этом под него земельный участок. В таком случае к покупателю капитального строения перейдет доля в праве на земельный участок, которая будет пропорциональна площади капитального строения.

Другими словами земельный участок будет предоставлен собственникам капитальных строений на долевом праве аренды. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников.

2. Второй вариант – это раздел земельного участка. Но здесь есть некоторые нюансы.

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле земельные участки могут быть делимыми и неделимыми.

Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

При разработке проекта деления земельного участка обязательным условием является наличие возможности обеспечения для каждого из образованных в результате деления земельных участков подъездов, проходов для организации доступа к соответствующим участкам.

То есть вариант раздела земельного участка технически не всегда возможен.

Независимо от того какой вариант выберете Вы, в первую очередь стоит исходить из рационального и эффективного использования земельного участка, в том числе с позиции удобства всех участников долевой собственности.

Вопрос: У меня есть земельный участок, который я уже несколько лет не использую. На участке находится капитальное строение, которое также не используется. Знакомый сказал, что у меня за это могут забрать участок и мое здание. Правда ли это?

Ответ: За то, что земельный участок не используется по целевому назначению, а также за нарушение требований законодательства по охране земель, земельный участок действительно может быть изъят. Справочно: Землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков следующие мероприятия по охране земель: - благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки; - сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель; - защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий; - предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками; - снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.

Изъятию подлежат даже те земельные участки, на которых расположены капитальные строения, собственники которых не принимают мер по наведению порядка на земельном участке, не используют его в течение длительного времени и при этом никак не реагируют на предписания землеустроительной службы.

На территории области уже есть такая практика. Так, например, в одном из районов Гомельской области у гражданина был изъят земельный участок за неосуществление мероприятий по охране земель (участок не использовался, был не благоустроен, зарос сорной и древесно-кустарниковой растительностью).

Так как изъятие земельного участка невозможно без прекращения права собственности на капитальное строение, находящееся на данном участке, местный исполнительный комитет вынужден был в соответствии с нормами Гражданского кодекса Республики

Беларусь (статья 240) обратится в суд с иском о выкупе капитального строения у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

Судом иски удовлетворены – земельный участок и капитальное строение изъяты.

Вот так за нарушение земельного законодательства гражданин лишился земельного участка и права собственности на капитальное строение.

Необходимо отметить, что изъятие земельного участка – это крайняя мера и до нее землепользователю выдается предписание и применяются меры административного воздействия в виде штрафа.

Потому все землепользователи должны четко понимать, что кроме прав у них есть и обязанности, выполнение которых гарантирует, что земельный участок не будет изъят за нарушение требований законодательства.

Хотите приобрести земельный участок через аукцион? Что для этого нужно?

Сведения о предстоящих аукционах можно получить из печатных средств массовой информации, а также узнать на официальных сайтах горрайисполкомов, в разделах, посвященных земельным отношениям (www.gomeloblzem.by – сайт землеустроительной

службы Гомельского облисполкома, с помощью которого можно перейти на сайты всех горрайисполкомов).

Кроме того, на сайтах можно получить информацию о сформированных для проведения аукционов земельных участках (краткая характеристика, площадь, инфраструктура и т.д.), начальной стоимости, размере задатка. По этим же вопросам можно обратиться в землеустроительную службу по месту нахождения земельного участка.

Извещение о проведении аукциона публикуется в средствах массовой информации не позднее, чем за 30 дней до даты проведения аукциона. В установленный в извещении срок, заинтересованное лицо, желающее приобрести земельный участок на аукционе, должно подать заявление об участии в комиссию по организации и проведению аукционов.

С заявлением необходимо представить документ, подтверждающий внесение суммы задатка на текущий (расчетный) счет с отметкой банка. Другими словами нужно представить квитанцию об оплате суммы задатка.

Принять участие в аукционе можно в отношении нескольких земельных участков. В таком случае задатки вносятся в размере, установленном для каждого из этих земельных участков.

Если по каким-то причинам не получается принять участие в аукционе (отсутствие на дату проведения аукциона, болезнь и т.д.) до начала аукциона можно письменно отозвать заявление об участии в нем. Неявка участника аукциона на аукцион приравнивается к письменному отзыву заявления об участии в нем. При этом участнику аукциона в установленном порядке

возвращается сумма внесенного им задатка (задатков).

Это краткий перечень тех действий, которые необходимо совершить, чтобы принять участие в аукционе.

Сколько необходимо заплатить за земельный участок?

Начальная цена земельного участка выставяемого на аукцион определяется в размере не ниже его кадастровой стоимости. Последняя зависит от места расположения участка, наличия коммуникаций, инженерной инфраструктуры, близости водоемов, лесов и др. и может сильно разниться. Так, например, для строительства и обслуживания жилого дома в г.Гомеле кадастровая стоимость 1 сотки составляет от 5,40 до 30,60 долларов США, для строительства магазина – от 32,32 до 160,40 долларов США, для строительства и обслуживания здания по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей – от 14,56 до 69,68 долларов США.

Кроме этого победитель аукциона несет расходы по возмещению затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для его проведения.

Подготовил:

О.С.Шабалина

Вопрос: Подскажите, пожалуйста, как приобрести земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома и куда следует обращаться по данному вопросу.

Для приобретения земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома возможны следующие варианты:

1. Если Вы состоите на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, то земельный участок можете получить в установленном порядке став на учет граждан, желающих получить земельные участки.

Обязательным условием для постановки на учет граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания жилых домов в г. Гомеле и некоторых населенных пунктах Гомельской области является нуждаемость в улучшении жилищных условий.

Справочно: перечень таких населенных пунктов установлен решением Гомельского облисполкома от 1.09.2014 г. № 813 «О некоторых вопросах предоставления земельных участков» (далее – решение № 813).

При этом, в каком конкретно населенном пункте граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий значения не имеет.

При подаче заявления гражданину необходимо представить

следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность;
- документы, удостоверяющие личность совершеннолетних, и свидетельства о рождении несовершеннолетних членов семьи, совместно с гражданином состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В соответствии с действующим законодательством, земельные участки для индивидуального жилищного строительства предлагаются гражданам после их включения в перечень свободных (незанятых) земельных участков согласно очередности (при её наличии).

Перечни свободных (незанятых) земельных участков размещаются на информационных стендах и официальных сайтах местных исполнительных органов.

2. Если же Вы не являетесь нуждающимся в улучшении жилищных условий, то можете приобрести земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома по результатам аукциона.

Сведения о предстоящих аукционах и начальных ценах на земельные участки можно получить из печатных средств массовой информации, а также узнать на официальных сайтах соответствующих горрайисполкомов, в разделе, посвященном земельным отношениям.

Однако, в Гомельской области есть ряд населенных пунктов, в которых в соответствии с решением № 813 земельные участки предоставляются гражданам, не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, без проведения аукциона.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» гражданам Республики Беларусь, не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, земельные участки предоставляются в частную собственность с внесением платы в размере кадастровой стоимости земельного участка или в аренду с внесением платы за право заключения договора аренды земельных участков.

Оформление правоудостоверяющих документов на земельный участок при приватизации многоквартирных жилых домов

Рассмотрим ситуацию, когда осуществляется приватизация многоквартирного жилого дома, который находится на балансе коммунального предприятия. При этом отсутствуют правоудостоверяющие документы, как на жилой дом, так и на земельный участок.

Для начала следует отметить, что к правоудостоверяющим документам на земельный участок относятся свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации, выдаваемое организацией по государственной регистрации.

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

В целях совершенствования процедуры приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда был принят Указ Президента Республики Беларусь от 13 ноября 2014 г. № 524 «О приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда».

В соответствии с данным нормативным правовым актом Главы государства разрешена приватизация жилых помещений государственного жилищного фонда, которые являются многоквартирными жилыми домами, без наличия документов, удостоверяющих их государственную регистрацию, а также без документов, удостоверяющих государственную регистрацию земельных участков, на которых они расположены.

То есть, в приводимом примере договор купли-продажи приватизируемого жилого помещения между гражданином и коммунальным предприятием может быть заключен без правоудостоверяющих документов на жилой дом и земельный участок.

Справочно: При этом, в договоре купли-продажи приватизируемого жилого помещения, данные, определяющие расположение жилого дома на соответствующем земельном участке, не указываются.

После заключения договора купли-продажи гражданину необходимо в установленном порядке оформить правоудостоверяющие документы на приватизируемый им жилой дом и земельный участок.

С этой целью в первоочередном порядке следует обратиться в местный исполнительный комитет по месту нахождения жилого дома с соответствующим заявлением на оформление правоудостоверяющих документов на земельный участок.

Местный исполнительный комитет, рассмотрев заявление, направит в организацию по землеустройству (РДУП «Проектный институт «Гомельгипрозем») разрешение на выполнение работ по изготовлению проекта отвода.

Справочно: Гражданину необходимо заключить с организацией по землеустройству договор на разработку проекта отвода земельного участка. При этом, разработка проекта отвода производится за счет средств гражданина, которому предоставляется земельный участок.

На основании проекта отвода земельного участка местный исполнительный комитет примет решение о его предоставлении.

После совершения указанных действий и для полного завершения процедуры приватизации многоквартирного жилого дома гражданину следует обратиться в организацию по государственной регистрации с соответствующим заявлением.

Справочно: К организациям по государственной регистрации на территории Гомельской области относятся филиалы и бюро РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Организация по государственной регистрации на основании данного заявления осуществит государственную регистрацию:

- создания приватизированного жилого помещения;
- договора купли-продажи жилого помещения;

- возникновения прав на жилое помещение;
- создания и возникновения прав на земельный участок.

После чего процедура приватизации жилого дома и оформления документов, как на дом, так и на земельный участок будет завершена.

В последнее время граждане часто обращаются с вопросами, почему в том или ином сельском населенном пункте распаиваются земли и засеваются сельскохозяйственные культуры. Порою такие случаи вызывают у граждан активное противодействие.

В настоящее время на территории области проводится активная работа по вовлечению в хозяйственный оборот потенциально плодородных неиспользуемых и неэффективно используемых земель. В связи с чем, местными исполнительными и распорядительными органами принимаются меры для выявления таких земель.

Зачастую это земельные участки, расположенные в сельских населенных пунктах, которые когда-то предоставлялись гражданам для выращивания сельскохозяйственной продукции. По различным причинам сейчас эти земли не используются. Как правило, это участки с площадью до нескольких гектаров, имеющие весьма неприглядный вид (заросли сорной, древесно-кустарниковой растительностью, превратились в свалки бытовых отходов).

Местный исполнительный комитет, являясь органом власти,

отвечает за обеспечение государственного контроля за охраной и рациональным использованием земель на закрепленной за ним территории.

Главная цель этой работы – эффективно и рационально распоряжаться земельными ресурсами, как с точки зрения порядка на земле, так и с точки зрения экономического эффекта.

Потому местные власти регулярно проводят инвентаризацию земель, выявляют неиспользуемые либо неэффективно используемые земельные участки и вовлекают их в сельскохозяйственный оборот.

Следует отметить, что вовлекая неиспользуемые земли в сельскохозяйственный оборот, решается ряд проблем.

Во-первых, это безопасность условий проживания и экологичность наших населенных пунктов. Так, зачастую на неиспользуемых землях заросших сорной растительностью случаются пожары, от которых могут пострадать жилые дома и хозяйственные постройки граждан.

Во-вторых, это усиление эффекта от использования земельных ресурсов;

А, в-третьих, власть преследует цель навести порядок на своей территории. И основное правило здесь «у каждого земельного участка должен быть хозяин, который будет использовать его, поддерживать на нем порядок и благоустраивать».Подготовил:

Прикота А.Д.