**Выдержки из Кодекса Республики Беларусь о земле**

**Статья 13. Виды прав на земельные участки**

1. Земельные участки могут находиться у землепользователей и предоставляться им на следующих правах:

1.1. государственной и частной собственности, а также на праве собственности иностранных государств, международных организаций;

1.2. пожизненного наследуемого владения;

1.3. постоянного пользования (пользования без заранее установленного срока);

1.4. временного пользования;

1.5. аренды (субаренды).

2. Вид права на земельные участки определяется в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и иных законодательных актов в зависимости от целей их использования.

**Статья 14. Собственность на землю, земельные участки**

1. Собственность на землю, земельные участки может быть государственной и частной. Земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь (далее, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, - частная собственность) и в собственности иностранных государств, международных организаций, находятся в собственности государства.

2. Земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

3. Земельные участки могут находиться в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, собственности иностранных государств, международных организаций.

4. Земельные участки могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, если иное не установлено законодательными актами, в случае:

4.1. получения ими по наследству земельного участка, предоставленного наследодателю в частную собственность;

4.2. предоставления им земельного участка, на котором расположены перешедшие им по наследству жилой дом, дача, в том числе не завершенные строительством и законсервированные в установленном законодательством порядке, зарегистрированная организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - организация по государственной регистрации) квартира в блокированном жилом доме, отделенная от других квартир вертикальной стеной и расположенная непосредственно на земельном участке (далее - квартира в блокированном жилом доме), садовый домик, зарегистрированная доля в праве собственности на эти объекты, если наследодателем не были оформлены документы, удостоверяющие права на земельный участок;

4.3. приобретения ими на основании гражданско-правовой сделки зарегистрированных долей в праве собственности на земельный участок и расположенные на нем жилой дом, дачу, в том числе не завершенные строительством и законсервированные в установленном законодательством порядке, зарегистрированную организацией по государственной регистрации квартиру в блокированном жилом доме, садовый домик либо признания за ними в судебном порядке долей в праве собственности на эти объекты;

4.4. приобретения ими в период брака с гражданином Республики Беларусь в общую совместную собственность земельного участка и расположенных на нем жилого дома, дачи, в том числе не завершенных строительством и законсервированных в установленном законодательством порядке, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, садового домика либо зарегистрированных долей в праве собственности на эти объекты, в том числе в случае последующего раздела совместно нажитого имущества в установленном законодательством порядке;

4.5. приобретения ими на основании гражданско-правовой сделки или судебного постановления доли в праве собственности на земельный участок, являющийся собственностью одного из супругов (бывших супругов), на котором расположены жилой дом, дача, в том числе не завершенные строительством и законсервированные в установленном законодательством порядке, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, садовый домик, являющиеся общей совместной собственностью супругов, в случае раздела совместно нажитого имущества в установленном законодательством порядке.

5. В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право частной собственности на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи.

6. Земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь для:

6.1. строительства и обслуживания жилого дома;

6.2. строительства и обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

6.3. ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа;

6.4. коллективного садоводства;

6.5. дачного строительства.

7. Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона либо без проведения аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, когда это допускается настоящим Кодексом.

8. Иностранное государство для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

**Статья 17. Постоянное пользование земельными участками**

1. На праве постоянного пользования у юридических лиц могут находиться земельные участки:

1.1. предоставленные юридическим лицам до вступления в силу настоящего Кодекса;

1.2. право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству;

1.3. предоставленные в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

2. Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

2.1. государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) - для осуществления ими своих задач и функций, предусмотренных законодательством;

2.2. негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь - для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;

2.3. сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

2.4. научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

2.5. юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, - для ведения лесного хозяйства;

2.6. религиозным организациям - для строительства и обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

2.7. юридическим лицам - для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), строительства и обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок;

2.8. садоводческим товариществам, дачным кооперативам - для коллективного садоводства, дачного строительства (земельные участки общего пользования);

2.9. юридическим лицам - если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого, в случаях, когда изымаемый земельный участок предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования;

2.10. юридическим лицам Республики Беларусь - в связи с реконструкцией существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется увеличение размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

2.11. юридическим лицам Республики Беларусь - для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса на территории г. Минска, областных центров, Брестского, Витебского, Гомельского, Гродненского, Минского и Могилевского районов;

2.12. участникам совместного домовладения, организациям застройщиков, товариществам собственников, организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам по управлению общим имуществом совместного домовладения - для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникли (возникнут) отношения по совместному домовладению;

2.13. сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющие предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, у которых выручка от реализации продукции составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, иным государственным организациям - для строительства и обслуживания жилых домов, строительства и обслуживания квартир в блокированных жилых домах для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также для размещения агроэкотуристов.

3. Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное пользование.

**Статья 18. Временное пользование земельными участками**

1. На праве временного пользования у граждан, юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу настоящего Кодекса либо в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, а также у юридических лиц Республики Беларусь - земельные участки, право временного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь.

2. Во временное пользование земельные участки могут предоставляться:

2.1. лицам и для целей, указанных в пункте 2 статьи 17 настоящего Кодекса, - на срок до 10 лет, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

2.2. гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных - на срок до 10 лет;

2.3. гражданам Республики Беларусь, указанным в статье 53 настоящего Кодекса, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей - на срок до 10 лет;

2.4. государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству, для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, для добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, - на срок, установленный законодательством об охране и использовании недр для указанных целей;

2.5. концессионерам на основании концессионных договоров - на срок до 99 лет в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель и о концессиях;

2.6. частным партнерам на основании соглашения о государственно-частном партнерстве - на срок, предусмотренный соглашением о государственно-частном партнерстве.

3. Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков во временное пользование.

**Статья 19. Аренда земельных участков**

1. Земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представительствам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель.

2. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

3. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, могут являться администрации свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах этих зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков.

4. Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, могут являться арендодателями этих земельных участков при условии сохранения их целевого назначения и с учетом ограничений, установленных настоящим Кодексом.

5. Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности, осуществляется в порядке, определенном Советом Министров Республики Беларусь.

6. Сроки и иные условия аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, определяются договором аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, для ведения сельского хозяйства не может быть менее 10 лет. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Предоставление земельного участка, находящегося в государственной собственности, на более короткий срок может осуществляться только по заявлению лица, которому предоставляется этот земельный участок, либо с его согласия. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, не должен превышать 99 лет. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

7. На земельных участках, находящихся в государственной собственности и предоставленных в аренду, допускаются строительство капитальных строений (зданий, сооружений), создание древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений арендаторами, если это соответствует целевому назначению этих земельных участков и условиям их предоставления в аренду, указанным в решениях государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, и договорах аренды земельных участков.

8. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, с расположенными на них жилыми домами, зарегистрированными организациями по государственной регистрации квартирами в блокированных жилых домах, дачами, садовыми домиками, иными капитальными строениями (зданиями, сооружениями) допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных участков и при наличии документов, удостоверяющих права на эти объекты недвижимого имущества.

9. Не допускается изменение вида права на земельные участки, находящиеся у граждан Республики Беларусь в аренде с внесением платы за право аренды, на право пожизненного наследуемого владения в отношении земельных участков, предназначенных для:

9.1. коллективного садоводства;

9.2. строительства и (или) обслуживания жилых домов (за исключением земельных участков, принадлежащих гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий).

10. В случае наследования земельных участков, находящихся в частной собственности гражданина, несовершеннолетними наследниками допускается предоставление земельных участков в аренду гражданам законными представителями наследников по согласованию с Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.

11. Сроки и иные условия аренды земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяются договором аренды земельного участка.

**Статья 22. Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение права, ограничений (обременений) права на земельный участок**

1. Земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования. Право на земельный участок, ограничения (обременения) права на земельный участок возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 - 4 настоящей статьи.

2. В случаях предоставления земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом во временное пользование для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование, а право временного пользования - возникшим, перешедшим, прекратившимся с момента принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка, за исключением случаев истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование, а также случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. При изъятии и предоставлении земельных участков во временное пользование или аренду сроком до 1 года, а также при продлении срока временного пользования такими земельными участками или их аренды не более чем на 1 год земельный участок считается созданным, измененным, прекратившим существование, а право, ограничение (обременение) права на земельный участок - возникшим, перешедшим, прекратившимся с момента, указанного в решении об изъятии и предоставлении земельного участка. При этом заключение договора аренды земельного участка в письменной форме, а также государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования земельного участка, возникновения, перехода, прекращения права, ограничений (обременений) права на земельный участок не осуществляются.

4. В случае истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование либо аренду, это право считается прекратившимся с момента истечения такого срока, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

**Статья 23. Документы, удостоверяющие создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок**

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

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

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

**Статья 26. Компетенция Президента Республики Беларусь в области использования и охраны земель**

1. Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

1.1. определяет единую государственную политику;

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

1.3. устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

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

1.5. осуществляет иные установленные Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законами полномочия.

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

**Статья 27. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель**

1. Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

1.1. обеспечивает проведение единой государственной политики;

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Об изъятии и предоставлении земельных участков см. Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 N 667. |

1.2. устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 N 667. |

1.3. устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;

1.4. устанавливает порядок деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков;

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

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

1.7. утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;

1.8. устанавливает порядок проведения конкурса по выбору землепользователя дополнительного земельного участка;

1.9. устанавливает порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

1.10. устанавливает порядок размещения (установки) нестационарных объектов;

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

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

1.13. устанавливает порядок определения размера платы за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов;

1.14. устанавливает порядок и условия внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право аренды земельного участка в случае предоставления рассрочки;

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

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

1.17. устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

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

1.19. в соответствии с решениями или по поручению Президента Республики Беларусь заключает договоры о приобретении земельных участков или принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков иностранным юридическим лицам и их представительствам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам;

1.20. определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков;

1.21. устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

1.22. осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

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

**Статья 28. Компетенция Государственного комитета по имуществу в области использования и охраны земель**

1. Государственный комитет по имуществу в области использования и охраны земель:

1.1. проводит единую государственную политику;

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

1.3. обеспечивает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;

1.4. устанавливает порядок проведения землеустройства, организует его проведение;

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь размещен на сайте https://gismap.by/#/home. |

1.5. устанавливает порядок информационного обеспечения и автоматизации землеустройства, в том числе средствами географического информационного ресурса данных дистанционного зондирования Земли, земельно-информационной системы Республики Беларусь и геопортала;

1.6. обеспечивает проведение мониторинга земель;

1.7. обеспечивает проведение кадастровой оценки земель, земельных участков;

1.8. обеспечивает ведение государственного земельного кадастра;

1.9. устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земель, земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;

1.10. устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;

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

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

1.13. оказывает структурным подразделениям землеустройства областных, Минского городского исполнительных комитетов методологическую помощь по вопросам осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

1.14. утверждает правила профессиональной этики специалиста организации по землеустройству;

1.15. осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

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

**Статья 29. Компетенция областных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель**

1. Областные исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

1.1. согласовывают проекты региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства областей, а также утверждают схемы землеустройства районов;

1.2. принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также осуществляют перевод таких земель в иные категории в случаях, установленных пунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса;

1.3. изменяют целевое назначение предоставленных ими либо до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 6 статьи 11 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

1.4. принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах области и находящихся в частной собственности земельных участков при отчуждении этих земельных участков в случае, если решения об изъятии и предоставлении этих земельных участков были приняты областными исполнительными комитетами;

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

1.6. принимают решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими приняты решения о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), строительства и обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, а также имеют право принимать решения о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

1.7. принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

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

1.9. определяют случаи, при которых акт выбора места размещения земельного участка, утвержденный в установленном порядке председателем районного исполнительного комитета, представляется на согласование председателю областного исполнительного комитета;

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

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

**Статья 30. Компетенция Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в области использования и охраны земель**

1. Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения) исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

1.1. утверждают землеустроительную документацию на территорию г. Минска, городов областного, районного подчинения, предусмотренную настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель;

1.2. принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков соответственно из земель в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

1.3. изменяют целевое назначение предоставленных ими либо до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 6 статьи 11 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

1.4. принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения и находящихся в частной собственности земельных участков при отчуждении этих земельных участков гражданами, негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь;

1.5. формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов;

1.6. принимают решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими приняты решения о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), строительства и обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, а также имеют право принимать решения о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

1.7. принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

1.8. принимают решения о разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка;

1.9. принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных ими либо до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь;

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

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

2. Минский городской исполнительный комитет принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также осуществляет перевод таких земель в иные категории в случаях, установленных пунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса.

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

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

5. Председатели Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения) исполнительных комитетов в случае, если принятие решения об изъятии и предоставлении земельного участка входит в их компетенцию, утверждают в установленном порядке акт выбора места размещения земельного участка для строительства объекта.

**Статья 31. Компетенция районных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель**

1. Районные исполнительные комитеты в области использования и охраны земель:

1.1. представляют на утверждение в областные исполнительные комитеты схемы землеустройства районов, формируют фонды перераспределения земель районов, утверждают проекты землеустройства, иную землеустроительную документацию, предусмотренную настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель;

1.2. принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков в границах районов, за исключением земель, решения по которым принимаются областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

1.3. изменяют целевое назначение предоставленных ими земельных участков и условия их отвода с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 4 и 6 статьи 11 настоящего Кодекса, и в соответствии с иными актами законодательства;

1.4. принимают решения о приобретении в государственную собственность расположенных в границах района и находящихся в частной собственности земельных участков (кроме находящихся в частной собственности граждан земельных участков из земель сельских населенных пунктов и поселков городского типа) при отчуждении этих земельных участков гражданами, негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь;

1.5. формируют перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни участков для реализации инвестиционных проектов;

1.6. принимают решения о предоставлении рассрочки внесения платы за право аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, в случае, если ими принято решение о предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), строительства и обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов; могут принимать решения о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность для иных целей;

1.7. принимают в соответствии с компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков решения, являющиеся основаниями для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельных участков, возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них;

1.8. принимают решения о разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка;

1.9. принимают решения о разделе, слиянии, изменении границ и создании в отношении находящихся в государственной собственности земельных участков, предоставленных ими либо по решению областных исполнительных комитетов или до 1 января 2008 г. по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, а также до 27 ноября 1996 г. по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь;

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

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

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

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

**Статья 33. Компетенция администраций свободных экономических зон в области использования и охраны земель**

Администрации, являющиеся органом управления в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, в отношении резидентов свободных экономических зон и резидентов специальных туристско-рекреационных парков в области использования и охраны земель принимают решения об (о):

изъятии и предоставлении земельных участков на праве аренды с их переводом при необходимости из одних категорий и видов в другие, а также об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки;

продлении срока аренды земельных участков;

разрешении раздела, изменения целевого назначения земельного участка, сделок с земельными участками и предоставлении дополнительного земельного участка, которые находятся на территории свободных экономических зон, если такие земельные участки в соответствии с законодательством не могут быть предоставлены в частную собственность;

разделе, слиянии, изменении границ, изменении целевого назначения земельных участков, в том числе предоставленных местными исполнительными комитетами.

ГЛАВА 3

ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ЗА ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Статья 36. Плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций. Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок с ними**

1. За земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи.

2. Взимание платы за земельный участок в соответствии с пунктом 2 статьи 10, пунктом 4 статьи 11, пунктом 4 статьи 61 и пунктом 2 статьи 66 настоящего Кодекса осуществляется при условии:

2.1. внесения платы по рыночной стоимости таких земельных участков, но не ниже кадастровой стоимости без предоставления рассрочки - если земельный участок принадлежит не на праве частной собственности (в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

2.2. доплаты разницы между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью земельного участка - если земельный участок ранее был выкуплен в частную собственность по кадастровой стоимости (в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

2.3. внесения платы по кадастровой стоимости земельных участков без предоставления рассрочки (на территориях, за исключением территорий, указанных в подпунктах 2.1 и 2.2 настоящего пункта). Если земельный участок приобретен в частную собственность по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то внесение платы по кадастровой стоимости земельного участка не требуется, за исключением случаев, определенных подпунктом 4.2 пункта 4 статьи 10, подпунктом 6.2 пункта 6 статьи 11 и подпунктом 2.4 пункта 2 статьи 66 настоящего Кодекса;

2.4. досрочного внесения в полном объеме платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, - если земельный участок предоставлен в частную собственность с рассрочкой внесения платы.

3. Размер платы за земельный участок, приобретаемый по рыночной стоимости в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, определяется в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, государственными организациями, осуществляющими оценочную деятельность и входящими в систему Государственного комитета по имуществу.

4. Если иное не установлено законодательными актами, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости в белорусских рублях, действующей на дату подачи ими заявления о предоставлении земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

5. При предоставлении земельных участков в частную собственность по результатам аукциона их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

6. За равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности, плата не взимается.

7. Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при их возмездном отчуждении устанавливается в соответствующих договорах, а при отчуждении местным исполнительным комитетам - в соответствующих решениях исполнительных комитетов и не может быть ниже их кадастровой стоимости в белорусских рублях, действующей соответственно на дату подписания договора или подачи заявления о возможном отчуждении земельного участка местному исполнительному комитету.

8. В случае, если негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь из государственной собственности предоставляется в частную собственность земельный участок, находящийся у него на праве аренды, внесенная плата (сумма внесенных плат) за право аренды земельного участка подлежит зачету при внесении платы за земельный участок. Если размер платы (суммы внесенных плат) за право аренды земельного участка превышает размер платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, эта разница арендатору не возмещается.

9. При отчуждении местным исполнительным комитетам земельных участков, за которые собственниками при их предоставлении была внесена часть кадастровой стоимости, выплата производится в размере, соответствующем этой части кадастровой стоимости в белорусских рублях на дату подачи собственником заявления о возможном отчуждении земельного участка местному исполнительному комитету.

**Статья 37. Плата за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности**

1. Если иное не установлено законодательными актами, за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи. Такая плата определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на основании кадастровой стоимости земельного участка в белорусских рублях, действующей на дату подачи заинтересованным лицом заявления о предоставлении ему земельного участка в аренду.

2. Взимание платы за право аренды земельного участка в соответствии с пунктом 2 статьи 10, пунктом 4 статьи 11, пунктом 4 статьи 61 и пунктом 2 статьи 66 настоящего Кодекса осуществляется при условии:

2.1. внесения платы за право аренды сроком на 99 лет по рыночной стоимости таких участков, но не ниже размера платы за право аренды сроком на 99 лет без предоставления рассрочки (в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами). Если земельный участок ранее был предоставлен в аренду на срок менее 99 лет, плата за право его аренды подлежит зачету;

2.2. доплаты разницы между платой за право аренды сроком на 99 лет по рыночной стоимости и платой за право аренды сроком на 99 лет - если право аренды на земельный участок сроком на 99 лет было приобретено в соответствии с законодательством (в населенных пунктах и на иных территориях, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами);

2.3. внесения платы за право аренды сроком на 99 лет земельных участков без предоставления рассрочки (на территориях, за исключением территорий, указанных в подпунктах 2.1 и 2.2 настоящего пункта). Если за земельный участок внесена плата за право аренды сроком на 99 лет по стоимости, определенной законодательством на момент его приобретения, то внесение платы за право аренды сроком на 99 лет не требуется;

2.4. досрочного внесения в полном объеме платы за право аренды земельного участка - если земельный участок предоставлен в аренду с рассрочкой внесения платы.

3. Размер платы за право аренды сроком на 99 лет по рыночной стоимости определяется в порядке, установленном законодательством об оценочной деятельности, государственными организациями, осуществляющими оценочную деятельность и входящими в систему Государственного комитета по имуществу.

4. Плата за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду по результатам аукциона, определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь для определения платы за право аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право аренды земельных участков.

5. Не взимается плата за право аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых:

5.1. государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) - для осуществления их задач и функций, предусмотренных законодательством;

5.2. сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

5.3. научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

5.4. юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, - для ведения лесного хозяйства;

5.5. религиозным организациям - для строительства и обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

5.6. юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса на территории г. Минска, областных центров, Брестского, Витебского, Гомельского, Гродненского, Минского и Могилевского районов;

5.7. гражданам - для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, для народных художественных ремесел, огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь - для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

5.8. садоводческим товариществам, гражданам - для коллективного садоводства;

5.9. гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - если требуется предоставление им для тех же целей другого земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии, за исключением случаев, установленных законодательными актами);

5.10. гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при обращении за оформлением документов, удостоверяющих права на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), незавершенные законсервированные капитальные строения, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеются договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такие право или основание), за исключением случаев, когда такая плата взималась при предоставлении этих участков в аренду для строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

5.11. участникам совместного домовладения, организациям застройщиков, товариществам собственников, организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам по управлению общим имуществом совместного домовладения, приходящаяся на часть земельного участка, соответствующую доле, занимаемой жилыми помещениями и иным имуществом, предназначенным для обслуживания этих помещений, - для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), в которых возникли отношения по совместному домовладению;

5.12. инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционные проекты, - для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, в период действия таких договоров, если иное не установлено законодательными актами;

5.13. организациям, а также индивидуальным предпринимателям, осуществляющим сбор, разделение по видам, подготовку к обезвреживанию и (или) использованию вторичных материальных ресурсов, - для строительства и обслуживания приемных пунктов вторичного сырья, объектов сортировки, обезвреживания, переработки коммунальных отходов и объектов захоронения твердых коммунальных отходов;

5.14. коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, иным государственным организациям и хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству, - при замене застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

5.15. организациям, входящим в состав Белорусского республиканского союза потребительских обществ, - для строительства и обслуживания торговых объектов, объектов общественного питания;

5.16. гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при оформлении документов, удостоверяющих права на приобретенные в установленном законодательством порядке земельные участки, в том числе земельные участки, владение которыми осуществляется в течение длительного времени, земельные участки, предоставляемые в связи с принятием в отношении самовольной постройки решения о продолжении строительства (принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке) для целей, указанных в подпунктах 5.1 - 5.9, 5.12 - 5.15, 5.18 - 5.22 настоящего пункта; для цели, указанной в подпункте 5.11 настоящего пункта, - на часть земельного участка, соответствующую доле, занимаемой жилыми помещениями и иным имуществом, предназначенным для обслуживания этих помещений; для цели, указанной в подпункте 5.10 настоящего пункта, - если такая плата не взималась при предоставлении этих участков в аренду для строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

5.17. в связи с реконструкцией существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется увеличение размера земельного участка с соблюдением установленных статьей 46 настоящего Кодекса предельных размеров земельных участков для целей, указанных в подпунктах 5.1 - 5.9, 5.12 - 5.15, 5.18 - 5.22 настоящего пункта; для цели, указанной в подпункте 5.11 настоящего пункта, - на часть земельного участка, соответствующую доле, занимаемой жилыми помещениями и иным имуществом, предназначенным для обслуживания этих помещений; для цели, указанной в подпункте 5.10 настоящего пункта, - если такая плата не взималась при предоставлении этих участков в аренду для строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

5.18. резидентам свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков - для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах, парках;

5.19. победителям аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

5.20. юридическим лицам - для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), строительства и обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок;

5.21. сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющие предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, у которых выручка от реализации продукции составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, иным государственным организациям - для строительства и обслуживания жилых домов, строительства и обслуживания зарегистрированных организацией по государственной регистрации квартир в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством) для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также для размещения агроэкотуристов;

5.22. коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, а также иным государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству, определенным решениями городских (районных) исполнительных комитетов, - для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов:

с привлечением денежных средств граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве, и с соблюдением очередности граждан, желающих получить земельные участки для указанных целей;

для их последующей продажи путем проведения аукциона гражданам, состоящим или не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, или без проведения аукциона гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и с соблюдением очередности граждан, желающих получить земельные участки для указанных целей;

5.23. иным лицам в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

6. При заключении на новый срок договора аренды земельного участка, за право аренды которого была внесена плата, взимается плата за право аренды этого земельного участка на основании его кадастровой стоимости, за исключением случаев, указанных в подпунктах 5.1 - 5.9, 5.12 - 5.15 и 5.18 - 5.22 пункта 5 настоящей статьи. В случае, указанном в подпункте 5.11 пункта 5 настоящей статьи, такая плата, приходящаяся на часть земельного участка, соответствующую доле, занимаемой жилыми помещениями и иным имуществом, предназначенным для обслуживания этих помещений, не взимается.

**Статья 38. Рассрочка внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, и платы за право аренды земельных участков**

1. При предоставлении земельных участков в частную собственность или аренду для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), строительства и обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, местные исполнительные комитеты по заявлению лиц, которым предоставляются земельные участки, принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право аренды земельных участков.

2. При предоставлении земельных участков в частную собственность для иных целей местные исполнительные комитеты имеют право принять решение о предоставлении рассрочки внесения платы (ее части) за земельные участки по обоснованному заявлению граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, но не более чем на 2 года.

3. С момента возникновения у землепользователя права собственности или права аренды на земельный участок, в отношении которого предоставлена рассрочка внесения платы, и до полного исполнения им обязательств по внесению платы за земельный участок этот участок или право аренды на него находятся в залоге у государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка или об изменении вида права на земельный участок на право собственности или право аренды. Отчуждение и (или) последующий залог земельных участков или права аренды на земельные участки, приобретенные с рассрочкой внесения платы (ее части), не допускаются до полного исполнения землепользователями этих участков обязанности по внесению платы за право их аренды.

4. За пользование рассрочкой платежа плательщик уплачивает проценты, начисляемые ежегодно на остаток задолженности по платежам, в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка, действующей на день внесения денежных средств, за каждый день пользования рассрочкой. При расчете процентов количество дней в году принимается равным 360, количество дней в месяце - 30. В случае несвоевременного перечисления платежей по рассрочке, процентов за пользование рассрочкой платежа плательщик уплачивает пеню в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка, действующей на момент возникновения задолженности, за каждый день просрочки платежа.

5. Порядок и условия внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право аренды земельных участков в случае предоставления рассрочки устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь.

**Статья 39. Плата за пользование земельными участками**

1. Пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог или арендная плата.

2. За пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании, уплачивается земельный налог в соответствии с налоговым законодательством.

3. За пользование земельными участками, находящимися в аренде, уплачивается арендная плата.

4. Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды земельного участка.

5. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, устанавливается Президентом Республики Беларусь.

**Статья 41. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в соответствии с порядком изъятия и предоставления земельных участков, установленным Советом Министров Республики Беларусь.

2. Земельный участок предоставляется после его изъятия у прежнего землепользователя.

3. Для изъятия и предоставления земельного участка требуются:

3.1. предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта, за исключением случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

3.2. разработка проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении этого участка;

3.3. государственная регистрация создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, если иное не установлено законодательными актами.

4. В случае, если изъятие и предоставление земельного участка относятся к компетенции различных местных исполнительных комитетов (администраций свободных экономических зон), решение об изъятии и предоставлении этого участка может приниматься местным исполнительным комитетом (администрацией свободной экономической зоны), к компетенции которого относится предоставление земельного участка, за исключением изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель.

5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются по результатам аукционов. Без проведения аукционов земельные участки могут предоставляться в случаях, устанавливаемых настоящим Кодексом.

6. Изъятие и предоставление земельных участков для размещения объектов военной инфраструктуры и дипломатических представительств, приравненных к ним представительств международных организаций и консульских учреждений иностранных государств в Республике Беларусь осуществляются в соответствии с настоящим Кодексом, если иное не установлено законами, актами Президента Республики Беларусь и международными договорами Республики Беларусь.

7. Выполнение работ, необходимых для изъятия и предоставления земельных участков, осуществляется организациями по землеустройству, за исключением случаев, когда в соответствии с актами законодательства допускается выполнение таких работ иными лицами.

**Статья 42. Случаи предоставления земельных участков без проведения аукциона**

1. Без проведения аукциона земельные участки предоставляются:

1.1. государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) - для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством;

1.2. сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

1.3. научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

1.4. юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, - для ведения лесного хозяйства;

1.5. религиозным организациям - для строительства и обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

1.6. юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям - для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса на территории г. Минска, областных центров, Брестского, Витебского, Гомельского, Гродненского, Минского и Могилевского районов;

1.7. гражданам - для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, за исключением городов Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Минска, Могилева. Без проведения аукциона земельные участки для строительства и обслуживания таких жилых домов предоставляются в городах Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно, Могилеве гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (одному из членов семьи, совместно состоящих на таком учете), а в г. Минске - одному из членов многодетной семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные населенные пункты, на территории которых земельные участки для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов предоставляются по результатам аукционов либо без их проведения только гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

1.8. гражданам - для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, для народных художественных ремесел, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь - для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять территории, на которых земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам по результатам аукционов;

1.9. садоводческим товариществам, гражданам - для коллективного садоводства, за исключением предоставления земельных участков гражданам в Минском районе. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные территории, на которых земельные участки для ведения коллективного садоводства предоставляются гражданам по результатам аукционов;

1.10. гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при предоставлении им другого земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных законодательными актами);

1.11. гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеются договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такие право или основание);

1.12. юридическим лицам - для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, реализации концессионных договоров;

1.13. гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при оформлении правоудостоверяющих документов на приобретенные в установленном законодательством порядке земельные участки, в том числе земельные участки, права аренды на которые перешли в порядке наследования, земельные участки, владение которыми осуществляется в течение длительного времени, земельные участки, предоставляемые в связи с принятием в отношении самовольной постройки решения о продолжении строительства (принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке);

1.14. резидентам свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков - для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах, парках;

1.15. юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям - для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, предназначенных для производства товаров (выполнения работ, оказания услуг), за исключением строительства и обслуживания таких объектов в границах городов Барановичи, Бобруйска, Борисова, Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Жлобина, Жодино, Лиды, Минска, Могилева, Мозыря, Молодечно, Новополоцка, Орши, Пинска, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска, строительства и обслуживания автозаправочных станций, торговых объектов (кроме фирменных магазинов, владельцами которых являются производители товаров). С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять населенные пункты (части их территорий), иные территории, в пределах которых земельные участки предоставляются юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям для указанных целей только по результатам аукционов;

1.16. в связи с реконструкцией существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется увеличение размера земельного участка с соблюдением установленных законодательством предельных размеров земельных участков;

1.17. при необходимости увеличения площади земельного участка, за исключением предоставленного по результатам аукциона, если дополнительный земельный участок имеет общую границу с земельным участком землепользователя и испрашивается:

гражданами - при использовании по целевому назначению ранее предоставленных земельных участков;

иными лицами - в связи с развитием (расширением) производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) путем строительства новых капитальных строений (зданий, сооружений) в целях развития существующего объекта.

Предоставление дополнительных земельных участков осуществляется с учетом требований статьи 45 настоящего Кодекса;

1.18. при приобретении незавершенных незаконсервированных капитальных строений (кроме незавершенных жилых домов и жилых помещений), решение об отчуждении которых принято Президентом Республики Беларусь;

1.19. юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям - для размещения объекта недвижимого имущества на территории Республики Беларусь, если строительство такого объекта (категории объектов) и юридические лица (их отдельные категории), индивидуальные предприниматели определены решением Президента Республики Беларусь либо программой, утвержденной Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь;

1.20. участникам совместного домовладения, организациям застройщиков, товариществам собственников, организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам по управлению общим имуществом совместного домовладения - для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), в которых возникли (возникнут) отношения по совместному домовладению;

1.21. инвесторам (организациям, реализующим инвестиционные проекты) - для строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров. При расторжении инвестиционных договоров предоставление земельных участков инвесторам (организациям, реализующим инвестиционные проекты) без проведения аукционов для завершения строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами, допускается в случаях, установленных законодательными актами в сфере инвестиций;

1.22. гражданам - для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) при получении свидетельства о праве на наследство в отношении материалов и другого имущества, из которых оно создается, либо при наличии судебного постановления о признании за наследником права собственности на такое имущество в случае, если право на земельный участок, предоставленный до 1 января 1999 г., наследодателем не было оформлено в установленном порядке;

1.23. организациям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим обращение с отходами потребления, - для размещения приемных пунктов вторичного сырья, объектов сортировки, обезвреживания, переработки коммунальных отходов и объектов захоронения твердых коммунальных отходов;

1.24. коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, иным государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству, - при замене застройщика <\*> при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

--------------------------------

<\*> Для целей настоящего подпункта под застройщиком понимается юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров создания объектов долевого строительства.

1.25. организациям, входящим в состав Белорусского республиканского союза потребительских обществ, - для строительства и обслуживания торговых объектов, объектов общественного питания;

1.26. победителям аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

1.27. юридическим лицам - для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов, в том числе имеющих в своем составе арендное жилье или являющихся арендным жильем (на условиях, определяемых местным исполнительным комитетом) (за исключением жилых домов повышенной комфортности), общежитий, гаражей и автомобильных стоянок. В г. Минске и областных центрах земельные участки, предназначенные для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), предоставляются коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, организациям крупнопанельного домостроения, государственному учреждению "Управление капитального строительства Вооруженных Сил Республики Беларусь", лицам, указанным в подпунктах 1.19, 1.21, 1.24 и 1.26 настоящего пункта, а также юридическим лицам - победителям конкурса по выбору заказчика (застройщика), порядок проведения которого устанавливается Советом Министров Республики Беларусь;

1.28. коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, а также иным государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству, определенным решениями городских (районных) исполнительных комитетов, - для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов:

с привлечением денежных средств граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве, и с соблюдением очередности граждан, желающих получить земельные участки для указанных целей;

для их последующей продажи путем проведения аукциона гражданам, состоящим или не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, или без проведения аукциона гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и с соблюдением очередности граждан, желающих получить земельные участки для указанных целей;

1.29. сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющие предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, у которых выручка от реализации продукции составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, иным государственным организациям - для строительства и обслуживания жилых домов, зарегистрированных организацией по государственной регистрации квартир в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством) для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов;

1.30. по решению Президента Республики Беларусь в иных случаях.

2. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять населенные пункты и иные территории, за исключением г. Минска и областных центров, на которых земельные участки, в том числе для определенных целей, предоставляются без проведения аукциона.

3. При продаже на территории Республики Беларусь в установленном порядке недвижимого имущества (капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, находящихся в государственной собственности), в том числе путем проведения аукциона, одновременно осуществляются продажа в частную собственность земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, или продажа права аренды такого земельного участка, если иное не установлено законами или решениями Президента Республики Беларусь.

4. Если продажа имущества, указанного в пункте 3 настоящей статьи, расположенного на земельном участке, находящемся в постоянном или временном пользовании, осуществляется без проведения аукциона, земельный участок изымается и предоставляется покупателю этого имущества без проведения аукциона в частную собственность или аренду.

**Статья 43. Основания для предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании решений об изъятии и предоставлении земельных участков.

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

2.1. землепользователи, из земель которых изымается земельный участок;

2.2. площадь земельного участка и виды изымаемых земель;

2.3. лица, которым предоставляется земельный участок;

2.4. вид права на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;

2.5. целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, и при необходимости сведения о переводе земельного участка из одних категории и вида в другие;

2.6. сведения о том, что земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома предоставляется гражданину как нуждающемуся в улучшении жилищных условий (если земельный участок предоставляется по этому основанию);

2.7. размер и условия платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, или за право аренды земельного участка;

2.8. размеры убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, порядок и условия их возмещения, счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей, а в случае изъятия земельного участка для государственных нужд в соответствии с пунктом 3 статьи 90 и статьей 91 - сведения о возмещенных убытках;

2.9. наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, в том числе земельного сервитута;

2.10. условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, а также порядок возврата и (или) рекультивации земель, предоставленных во временное пользование;

2.11. категория лесов - при изъятии и предоставлении земельных участков из лесных земель лесного фонда;

2.12. иные условия отвода земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации в отношении предоставленного земельного участка, срок и иные условия занятия земельного участка).

3. В случае изъятия земельного участка для государственных нужд в решении об изъятии и предоставлении должны быть указаны основания (одно или несколько), а также приложены копии документов (либо выписок из них), подтверждающих эти основания.

4. При предоставлении земельного участка, предназначенного для строительства и (или) обслуживания капитального строения (здания, сооружения), устанавливается единое целевое назначение земельного участка - для строительства и обслуживания такого объекта.

**Статья 46. Размеры земельных участков**

1. Размер земельного участка устанавливается государственным органом (организацией), предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований и не должен превышать в отношении земельных участков, предоставляемых для:

1.1. строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в г. Минске, областных центрах и городах областного подчинения, - 0,15 гектара, в других городах и поселках городского типа - 0,25 гектара, в сельских населенных пунктах - 1 гектара. В хуторах для указанной цели размер земельного участка устанавливается в зависимости от местных условий и особенностей, а также от волеизъявления лица, которому предоставляется земельный участок.

Областные исполнительные комитеты определяют перечни сельских населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых невозможно предоставление земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме размером свыше 0,25 гектара и до 1 гектара.

Размеры земельных участков, находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц (или предоставленных им), на которых расположены эксплуатируемые до 1 января 2023 г. жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, и предоставляемых в г. Минске, областных центрах, городах областного подчинения, других городах и поселках городского типа для их строительства и обслуживания, устанавливаются до 0,3 гектара включительно или в больших размерах, если это предусмотрено проектной документацией на строительство жилого дома или иными документами (сведениями земельно-кадастровой документации, решениями уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка и др.), подтверждающими использование земельного участка большей площадью, чем указано в правоудостоверяющих документах;

1.2. коллективного садоводства, дачного строительства гражданам, - 0,15 гектара независимо от находящихся у них иных земельных участков для таких целей и их площади;

1.3. ведения личного подсобного хозяйства в сельском населенном пункте, поселке городского типа гражданам, - 4 гектаров независимо от находящихся у них иных земельных участков, их целевого назначения и площади;

1.4. ведения крестьянского (фермерского) хозяйства главе крестьянского (фермерского) хозяйства, - 100 гектаров сельскохозяйственных земель независимо от размера земельного участка, предоставленного такому юридическому лицу для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

2. При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений) размер таких участков определяется с учетом градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований исходя из площади их застройки, содержащейся в итоговых технических документах, увеличенной не более чем в три раза.

3. Предоставление земельных участков для 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 настоящей статьи, может осуществляться при наличии заключения структурного подразделения местного исполнительного комитета, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, содержащего обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

4. Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства за границами населенных пунктов на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка с материалами по установлению его границы.

5. Размер земельного участка, предоставляемого для народных художественных ремесел, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется.

**Статья 48. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства по их выбору в постоянное или временное пользование либо аренду.

2. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение или аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, иностранным гражданам и лицам без гражданства - в аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, гражданам Республики Беларусь, иностранным гражданам и лицам без гражданства - во временное пользование для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

3. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться также в случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса.

**Статья 49. Предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель**

1. Для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, предоставляются земельные участки из земель, не относящихся к сельскохозяйственным землям сельскохозяйственного назначения, или менее продуктивные сельскохозяйственные земли, а также нарушенные земли.

2. Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются областными, Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон с соблюдением требований, установленных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, и допускаются:

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

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Положение о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.02.2000 N 260. |

2.2. для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, не предусмотренных подпунктом 2.1 настоящего пункта, когда отсутствует возможность размещения таких объектов на земельных участках из иных категорий и видов земель;

2.3. для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина;

2.4. в иных случаях, предусмотренных законами или актами Президента Республики Беларусь.

3. Принятие областными, Минским городским исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон решений о размещении объектов недвижимого имущества несельскохозяйственного и нелесохозяйственного назначения, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда, допускается только при невозможности размещения этих объектов на земельных участках несельскохозяйственного назначения или непригодных для ведения сельского хозяйства либо на сельскохозяйственных землях худшего качества, а также на землях, не покрытых лесом либо занятых малоценной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), в случае предоставления земельного участка из земель лесного фонда.

4. Решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) и о переводе таких земель в другие категории в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящей статьи могут приниматься областными исполнительными комитетами только при условии согласования с Президентом Республики Беларусь возможности предоставления таких земельных участков, за исключением изъятия и предоставления земельных участков для:

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

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

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

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

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

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

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

4.8. иных целей, определенных Президентом Республики Беларусь.

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

6. Порядок подготовки и направления на согласование Президенту Республики Беларусь материалов о возможности изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории устанавливается статьей 50 настоящего Кодекса.

7. Изъятие и предоставление земельных участков из земель, образующих особо охраняемые природные территории, допускаются в случае, если цели и условия изъятия и предоставления этих земельных участков не противоречат режиму охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

8. Предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, для добычи полезных ископаемых юридическим лицам Республики Беларусь, индивидуальным предпринимателям и иностранным инвесторам производится после осуществления ими рекультивации земель на ранее отведенных земельных участках, в которых миновала надобность, и приведения их в надлежащее состояние для целей, определенных решением государственного органа, предоставившего эти земельные участки.

**Статья 50. Порядок подготовки и направления на согласование Президенту Республики Беларусь материалов о возможности изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель**

1. В случае выбора места размещения земельного участка, связанного с необходимостью изъятия и предоставления такого участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, областной исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней со дня:

1.1. согласования председателем этого исполнительного комитета акта выбора места размещения земельного участка направляет обоснование места размещения земельного участка, копию этого акта с приложением копии земельно-кадастрового плана с границей выбранного земельного участка (далее - материалы согласования) в Министерство сельского хозяйства и продовольствия (при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения) или Министерство лесного хозяйства (при изъятии земельного участка из лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов)) и комитет государственного контроля соответствующей области для получения заключений о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления такого земельного участка, которое выдается этими государственными органами в течение 5 рабочих дней со дня поступления к ним материалов согласования;

1.2. получения заключений о возможности изъятия и предоставления земельного участка направляет их и материалы согласования помощнику Президента Республики Беларусь - инспектору по области, который дает свое заключение о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка в течение 5 рабочих дней со дня поступления к нему таких материалов согласования и заключений;

1.3. получения заключения помощника Президента Республики Беларусь - инспектора по области о возможности изъятия и предоставления земельного участка направляет указанные заключения и материалы согласования в Государственный комитет по имуществу.

2. Государственный комитет по имуществу рассматривает указанные заключения и материалы согласования и дает свое заключение о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка.

3. В целях получения сведений, необходимых для подготовки заключения о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка, Государственный комитет по имуществу осуществляет взаимодействие с иными государственными органами, включая местные исполнительные комитеты, в том числе путем направления соответствующих запросов, срок информирования по которым не должен превышать 10 календарных дней.

4. В отношении земельных участков, о возможности изъятия и предоставления которых даны положительные заключения, Государственный комитет по имуществу, как правило, не чаще одного раза в месяц готовит проект соответствующего распоряжения Президента Республики Беларусь и вносит его на рассмотрение Главы государства не позднее 5-го числа месяца.

**Статья 51. Предоставление земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства**

1. Дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать садоводческое товарищество, дачный кооператив, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении возможности размещения садоводческого товарищества, дачного кооператива и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего решение о создании садоводческого товарищества, дачного кооператива. Создание новых садоводческих товариществ, дачных кооперативов на территории Минского района не допускается, за исключением случаев их создания в результате реорганизации действующих садоводческих товариществ, дачных кооперативов.

2. После государственной регистрации садоводческого товарищества, дачного кооператива земельные участки общего пользования садоводческого товарищества, дачного кооператива предоставляются этим садоводческому товариществу, дачному кооперативу в постоянное пользование или аренду по их выбору. Земельные участки для коллективного садоводства, дачного строительства предоставляются гражданам Республики Беларусь в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду, а иностранным гражданам и лицам без гражданства, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь, - в аренду. Свободные (незанятые) земельные участки для коллективного садоводства, дачного строительства, расположенные в существующих садоводческих товариществах, дачных кооперативах и находящиеся на территории Минского района, предоставляются в установленном порядке гражданам по результатам аукционов по продаже земельных участков в частную собственность либо по результатам аукционов на право аренды земельных участков. Для коллективного садоводства, дачного строительства предоставляются земельные участки, пригодные для их использования в указанных целях, как правило, из фонда перераспределения земель и вблизи автомобильных и железных дорог.

3. В случае получения по наследству земельных участков, предоставленных для коллективного садоводства, дачного строительства и находившихся у наследодателя в частной собственности или пожизненном наследуемом владении, к наследникам, в том числе иностранным гражданам и лицам без гражданства, переходит соответственно право частной собственности или пожизненного наследуемого владения на эти земельные участки.

**Статья 57. Установление земельного сервитута**

1. Земельный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка. В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается судом по иску заинтересованного лица.

2. Земельный сервитут может устанавливаться на определенный срок (срочный земельный сервитут) и на неопределенный срок (постоянный земельный сервитут). Если в договоре о земельном сервитуте или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

**Статья 58. Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, проведения работ по благоустройству территорий населенных пунктов, размещения геодезических пунктов**

1. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие изыскательские работы, могут проводить эти работы на землях всех категорий без изъятия земельных участков у землепользователей.

2. Разрешение на проведение изыскательских работ на земельных участках выдается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами на срок не более 1 года по согласованию с землепользователями. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы на земельных участках, обязаны за свой счет приводить эти земельные участки в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Приведение земельных участков в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в ходе работ, при невозможности этого - не позднее чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почвы.

3. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы, которые по технологии их выполнения требуют временного размещения на земельном участке строений, оборудования, техники, ограничивающих полностью или частично использование этих земельных участков землепользователями, возмещают землепользователям причиняемые убытки в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

4. Не требуются изъятие и предоставление земельных участков для строительства подземных линейных сооружений, осуществляемого в срок до 1,5 года, за исключением земельных участков из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания. Строительство таких сооружений осуществляется на основании земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка в соответствии с утвержденной проектной документацией с возмещением убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (если они имеются) и решения местного исполнительного комитета о разрешении их строительства.

5. Не требуются также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для проведения работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства, размещению малых архитектурных форм и средств наружной рекламы на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель. Проведение таких работ осуществляется на основании утвержденной проектной документации (за исключением случаев размещения средств наружной рекламы) и решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения.

6. Размещение геодезических пунктов осуществляется без изъятия земельных участков у землепользователей согласно утвержденной Государственным комитетом по имуществу проектно-сметной документации на производство геодезических работ государственного назначения, составленной с учетом норм плотности размещения геодезических пунктов на территории Республики Беларусь, а также проектно-сметной документации на производство геодезических работ специального назначения, согласованной с Государственным комитетом по имуществу, с уведомлением землепользователей или правообладателей капитальных строений (зданий, сооружений) о размещении геодезических пунктов на их земельных участках или в капитальных строениях (зданиях, сооружениях).

7. Советом Министров Республики Беларусь могут быть определены иные случаи, когда не требуются изъятие и предоставление земельных участков.

**Статья 77. Прекращение права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком**

1. Право постоянного пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются в случае добровольного отказа от земельного участка, изъятия земельного участка для государственных нужд, изменения в соответствии с законодательными актами вида права на земельный участок, находящийся в постоянном пользовании или пожизненном наследуемом владении, а также в случаях, предусмотренных подпунктами 2.1 - 2.7 и 2.9 пункта 2 статьи 75 настоящего Кодекса.

2. Право постоянного пользования земельным участком прекращается также в случае ликвидации юридического лица Республики Беларусь, которому предоставлен земельный участок, и в случаях, предусмотренных подпунктами 2.12 и 2.13 пункта 2 статьи 75 настоящего Кодекса, а право пожизненного наследуемого владения земельным участком - в случае признания в соответствии с гражданским законодательством наследства выморочным, а также при прекращении гражданства Республики Беларусь.

3. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при несоблюдении наследниками установленного пунктом 2 статьи 68 настоящего Кодекса срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком, переданным по наследству.

4. Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

**Статья 78. Прекращение права временного пользования земельным участком**

Право временного пользования земельным участком прекращается:

в случае добровольного отказа от земельного участка;

при изъятии земельного участка для государственных нужд;

по истечении срока, на который был предоставлен земельный участок;

в случаях, указанных в подпунктах 2.1 - 2.3, 2.5, 2.7, 2.12 и 2.13 пункта 2 статьи 75 настоящего Кодекса;

при прекращении гражданства Республики Беларусь;

в случае ликвидации юридического лица, смерти гражданина, которым предоставлен земельный участок;

при прекращении концессионного договора, соглашения о государственно-частном партнерстве;

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

**Статья 79. Прекращение права аренды (субаренды) земельного участка**

1. Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством или договором аренды. Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается также при изъятии земельного участка для государственных нужд и в случаях, указанных в подпунктах 2.2, 2.3, 2.5 - 2.7, 2.9, 2.12 и 2.13 пункта 2 статьи 75 настоящего Кодекса.

2. Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права аренды (субаренды) земельного участка.

3. Прекращение права аренды земельного участка влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды.

**Статья 80. Прекращение ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельного сервитута**

1. В случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременений) прав на земельные участки эти ограничения (обременения) прекращаются по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, либо по судебному постановлению.

2. Земельный сервитут прекращается по:

2.1. истечении срока действия земельного сервитута;

2.2. соглашению между землепользователем обремененного земельным сервитутом земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут;

2.3. судебному постановлению;

2.4. иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

**Статья 81. Изъятие земельных участков**

1. Изъятие земельных участков осуществляется по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, либо по судебному постановлению.

2. При несогласии землепользователя с решением об изъятии у него земельного участка это решение может быть обжаловано им в порядке, установленном пунктом 3 статьи 86 настоящего Кодекса.

3. Обжалование решения об изъятии земельного участка приостанавливает его исполнение.

**Статья 82. Порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности**

1. Прекращение права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, производится, если иное не предусмотрено статьей 22 настоящего Кодекса, по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, - по решению районного исполнительного комитета. Если право на расторжение договора аренды земельного участка в одностороннем порядке не предусмотрено этим договором, то он расторгается по соглашению сторон или судом.

2. Решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, за нарушение законодательства об охране и использовании земель, условий договора аренды земельного участка, если иное не установлено законодательными актами, принимаются исходя из материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2.12 и 2.13 пункта 2 статьи 75 настоящего Кодекса, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка.

3. При прекращении права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет или суд принимают решение о возмещении землепользователем убытков, причиненных в результате нарушения им законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка.

4. Определение размеров убытков, причиненных землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь.

**Статья 83. Последствия невыполнения условий отвода земельного участка**

1. При невыполнении требований об обращении в течение установленного статьей 85 настоящего Кодекса срока за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него решение о предоставлении, об изъятии либо об изъятии и предоставлении земельного участка считается утратившим силу.

2. При невыполнении хотя бы одного из других условий отвода земельного участка в установленные сроки местный исполнительный комитет не позднее 1 месяца со дня истечения соответствующего срока направляет землепользователю предписание о необходимости выполнения условия отвода земельного участка. Срок, указанный в предписании, не может превышать 1 месяца.

3. При невыполнении по истечении срока, указанного в предписании, условий отвода земельного участка местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков не позднее 10 рабочих дней по истечении названного срока:

3.1. принимает решение о прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком и об изъятии земельного участка, содержащее условия дальнейшего его использования и обязательное для исполнения предписание организации по государственной регистрации осуществить государственную регистрацию прекращения соответствующего права землепользователя на земельный участок, и после государственной регистрации прекращения такого права в течение 1 месяца решает вопрос о дальнейшем использовании этого участка;

3.2. подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок и после вступления в законную силу решения суда о прекращении такого права и государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок у землепользователя в течение 1 месяца решает вопрос о дальнейшем использовании этого участка;

3.3. принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, если право его расторжения в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, содержащее условия дальнейшего использования этого участка и обязательное для исполнения предписание организации по государственной регистрации осуществить государственную регистрацию прекращения права аренды земельного участка у землепользователя, и после государственной регистрации прекращения такого права в течение 1 месяца решает вопрос о дальнейшем использовании такого участка либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка и после вступления в законную силу решения суда о его расторжении и государственной регистрации прекращения права аренды земельного участка у этого лица в течение 1 месяца решает вопрос о его дальнейшем использовании.

4. При невыполнении условий отвода земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами государственная регистрация прекращения прав на земельный участок осуществляется за счет средств соответствующего местного бюджета.

5. В случае замены застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь, местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков не позднее 10 рабочих дней со дня принятия решения о замене застройщика:

5.1. принимает решение о прекращении права постоянного или временного пользования земельным участком прежнего застройщика и об изъятии и предоставлении этого земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка и материалов по установлению его границы;

5.2. подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок прежнего застройщика и его принудительном изъятии и после вступления в законную силу решения суда о прекращении такого права и принудительном изъятии земельного участка в течение 10 рабочих дней принимает решение о предоставлении указанного земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка и материалов по установлению его границы;

5.3. принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, если право на его расторжение в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, и об изъятии и предоставлении указанного земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка и материалов по установлению его границы либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка и после вступления в законную силу решения суда о его расторжении в течение 10 рабочих дней принимает решение об изъятии и предоставлении указанного земельного участка новому застройщику без разработки проекта отвода этого участка и материалов по установлению его границы.

6. Решения, указанные в пункте 5 настоящей статьи, принимаются без направления предписания землепользователю (прежнему застройщику) о принятии мер по устранению допущенных нарушений законодательства и приобщаются к землеустроительному делу, оформленному на прежнего застройщика.

7. Государственная регистрация прекращения соответствующего права на земельный участок прежнего застройщика в случаях, предусмотренных подпунктами 5.1 - 5.3 пункта 5 настоящей статьи, осуществляется на основании решения суда или местного исполнительного комитета и заявления нового застройщика за счет его средств.

ГЛАВА 7

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ. ЗАЩИТА ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

**Статья 84. Права землепользователей**

1. Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков имеют право:

1.1. самостоятельно осуществлять землепользование;

1.2. собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

1.3. использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

1.4. возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения);

1.5. проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты;

1.6. на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

1.7. добровольно отказаться от земельного участка;

1.8. требовать установления или прекращения земельного сервитута.

2. Собственники земельных участков кроме прав, указанных в пункте 1 настоящей статьи, имеют право на возмещение им стоимости земельных участков, изымаемых для государственных нужд, совершать сделки с земельными участками (купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки) с учетом требований настоящего Кодекса и иных законодательных актов. Собственники земельных участков и землепользователи, у которых земельные участки находятся на праве пожизненного наследуемого владения, имеют также право передавать земельные участки по наследству гражданам.

3. Арендаторы земельных участков, надлежащим образом осуществлявшие свои обязанности по договору аренды земельного участка, кроме прав, указанных в пункте 1 настоящей статьи, по истечении срока этого договора имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

4. Арендаторы земельных участков, за право аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами, в пределах срока договора аренды земельного участка:

4.1. предоставлять арендованный земельный участок в субаренду;

4.2. передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;

4.3. использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

5. Владельцы, пользователи земельных участков имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на приобретение в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, используемых ими земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 15 настоящего Кодекса, или на получение их в аренду.

6. Арендаторы земельных участков, за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и их представительств, надлежащим образом исполняющие условия договора аренды земельного участка, имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на приобретение в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, используемого земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 15 настоящего Кодекса.

7. Субарендаторы земельных участков, надлежащим образом исполнявшие условия договора субаренды земельного участка, имеют право в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка на заключение договора аренды этого земельного участка на оставшийся срок субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

8. На предоставленных во временное пользование земельных участках для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур землепользователи при необходимости могут возводить с учетом условий отвода земельных участков ограждения, временные строения индивидуального или общего пользования для хранения огородного инвентаря и иных хозяйственных целей.

9. Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права, предусмотренные настоящей статьей, пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

10. Землепользователи неделимого земельного участка, на котором расположено несколько капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих разным лицам, осуществляют права, предусмотренные настоящей статьей, исходя из долей в праве на земельный участок, рассчитанных путем деления площади застройки принадлежащих каждому из них капитальных строений (зданий, сооружений) на площадь застройки всех капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на этом земельном участке. Определение размера долей землепользователей в праве на неделимый земельный участок производится с учетом положений пункта 9 настоящей статьи.

11. Изменение капитального строения (здания, сооружения) либо его части в результате их реконструкции не является основанием для изменения размера долей землепользователей в праве на земельный участок, на котором расположено это капитальное строение (здание, сооружение).

12. Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции жилых домов и квартир в блокированных жилых домах, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности. Размещение на указанных земельных участках промышленных производств, а также объектов, запрещенных градостроительными регламентами, природоохранными и санитарно-эпидемиологическими требованиями, противопожарными, строительными и иными нормами и правилами к размещению в жилых зданиях, не допускается.

13. Землепользователи вправе одновременно использовать земельные участки по целевому назначению и для установки зарядных станций для электромобилей и осуществления их зарядки, а также предоставлять расположенные на земельных участках капитальные строения (здания, сооружения) или их части в аренду для установки зарядных станций без изменения целевого назначения таких земельных участков.

14. Землепользователи вправе использовать земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), за исключением жилых домов, без изменения их целевого назначения в случае использования этих капитальных строений (зданий, сооружений) по назначению, отличному от назначения, указанного в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, для размещения производственных, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, офисных помещений, если использование их по этому назначению не требует проведения строительно-монтажных работ по реконструкции капитальных строений (зданий, сооружений) и не нарушает права и законные интересы граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

15. Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

**Статья 85. Обязанности землепользователей**

1. Землепользователи обязаны:

1.1. использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков;

1.2. осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные пунктом 1 статьи 106 настоящего Кодекса;

1.3. своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

1.4. соблюдать установленные в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

1.5. не нарушать права иных землепользователей;

1.6. возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;

1.7. соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе условия земельного сервитута.

2. Землепользователи в течение 2 месяцев со дня принятия решения о предоставлении либо об изъятии и предоставлении им земельных участков или о переходе к созданным в результате реорганизации юридическим лицам прав на земельные участки, находящиеся в постоянном или временном пользовании, на которых отсутствуют зарегистрированные капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, либо о прекращении права землепользователя на земельный участок и (или) изъятии у него земельного участка, а также со дня подписания документов, выражающих содержание сделок с недвижимым имуществом, или реорганизации юридического лица, влекущих переход к ним права на земельные участки для строительства и (или) обслуживания этого имущества, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 22 настоящего Кодекса и пункте 3 настоящей статьи, обязаны в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией в отношении этих земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них.

3. Землепользователи в течение 2 месяцев со дня подписания договора аренды земельного участка, но не позднее 3 месяцев со дня принятия решения о предоставлении им земельных участков в аренду или о переходе к созданным в результате реорганизации юридическим лицам прав на земельные участки, предоставленные в аренду, на которых отсутствуют зарегистрированные капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, если за право аренды плата не взималась, за исключением случаев, указанных в пункте 3 статьи 22 настоящего Кодекса, обязаны в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией этих земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них.

4. При предоставлении земельного участка по результатам аукциона на право аренды или аукциона по продаже земельного участка в частную собственность срок, в течение которого победитель такого аукциона обязан обратиться за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка и приступить к его занятию, определяется в решении местного исполнительного комитета об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и не может превышать срока, установленного пунктом 9 настоящей статьи, а если земельный участок предоставлялся для строительства капитального строения (здания, сооружения) - 6 месяцев для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и 1 года для граждан со дня утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство такого капитального строения (здания, сооружения).

5. При предоставлении земельного участка по результатам аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) сроки, в течение которых победитель такого аукциона обязан обратиться за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка и приступить к его занятию, определяются в решении Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов об изъятии и предоставлении земельного участка и не могут превышать сроков, установленных соответственно пунктами 2 и 9 настоящей статьи.

6. Сроки выполнения землепользователем условий отвода земельного участка, в том числе обращения за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка, могут быть продлены соответствующим местным исполнительным комитетом путем принятия в установленном порядке решения на основании заявления землепользователя, поданного до истечения сроков совершения указанных действий, но не ранее чем за 2 месяца до их истечения, при наличии уважительной причины, препятствующей выполнению условий отвода (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

7. В случае принятия регистратором решения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, отказе в совершении регистрационного действия при обращении за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него срок для обращения за государственной регистрацией считается приостановленным с даты подачи заявления о государственной регистрации до даты принятия решения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, отказе в совершении регистрационного действия.

8. В случае разрешения в судебном порядке в отношении земельного участка вопросов, препятствующих государственной регистрации этого участка, прав, ограничений (обременений) прав на него или занятию такого участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, срок для обращения за государственной регистрацией, срок занятия участка приостанавливаются с даты принятия дела к производству до даты вступления в силу соответствующего судебного постановления.

9. Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение 6 месяцев, а гражданин в течение 1 года со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления.

10. Собственники земельных участков при совершении сделок с земельным участком, арендаторы земельных участков при предоставлении арендованного земельного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использовании права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах.

11. Собственники земельных участков при прекращении гражданства Республики Беларусь, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 14 настоящего Кодекса, обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение 1 года со дня прекращения гражданства Республики Беларусь.

12. Арендаторы земельных участков, находящихся в государственной собственности, за право аренды которых в соответствии с пунктом 5 статьи 37 настоящего Кодекса плата не взималась, до совершения сделок с этими земельными участками в установленном законодательными актами порядке обязаны приобрести земельный участок в частную собственность или внести плату за право аренды земельного участка.

13. Члены садоводческих товариществ, дачных кооперативов при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение 1 года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 65 настоящего Кодекса.

14. Пользователи земельных участков к моменту прекращения права временного пользования земельным участком, предоставленным для огородничества, строительства (установки) временного индивидуального гаража, обязаны снести за свой счет возведенные на нем временные строения.

15. На землях запаса и землях общего пользования обязанности землепользователей, предусмотренные настоящей статьей, осуществляются соответствующими Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами или уполномоченными ими юридическими лицами.

16. При отчуждении капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, землепользователи обязаны в установленном законодательством порядке обратиться за совершением регистрационных действий в отношении соответствующих земельных участков, необходимых для строительства и обслуживания этих капитальных строений (зданий, сооружений), если это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных и иных норм и правил.

17. Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, предусмотренные настоящей статьей, пропорционально своим долям в праве собственности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, за исключением случая, указанного в пункте 11 статьи 84 настоящего Кодекса.

18. Землепользователи неделимого земельного участка, на котором расположено несколько капитальных строений (зданий, сооружений), принадлежащих разным лицам, осуществляют обязанности, предусмотренные настоящей статьей, исходя из долей в праве на земельный участок, рассчитанных путем деления площади застройки принадлежащих каждому из них капитальных строений (зданий, сооружений) на площадь застройки всех капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на этом земельном участке. Определение размера долей землепользователей в праве на неделимый земельный участок производится с учетом положений пункта 17 настоящей статьи.

19. Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

**Статья 86. Защита прав землепользователей**

1. Нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

2. Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

3. Решения государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, а также иные действия (бездействие) этих органов могут быть обжалованы в вышестоящие государственные органы и (или) в суд. Решения государственных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательными актами.

**Статья 90. Возмещение землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов**

1. Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением принудительного изъятия земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки. Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь.

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

3. Нормы настоящей статьи применяются с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них одноквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов.