

О НОВАЦИЯХ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Условно нововведения в законодательстве о земле можно разделить на два блока.

- Нормы, которые вступили в силу с **1 сентября 2022 года**.
- Нормы, которые вступили в силу с **1 января 2023 года** (новая редакция Кодекса о земле)

1. С 1 сентября 2022 года вступила в силу норма о легализации самовольно занятых земельных участков, так называемая земельная амнистия.

Справочно: названная норма будет действовать только три года, т.е. до 31.08.2025г. По истечении трехлетнего периода по всем объектам самовольного строительства, в случае если они не будут узаконены, будет ставиться вопрос о сносе и освобождении самовольно занятого земельного участка.

Для того, чтобы легализовать самовольно занятый участок, землепользователю необходимо обратиться с заявлением в местный исполком. Дальнейшие действия органа власти будут зависеть от категории самовольно занятых земель и от обстоятельств совершения данного правонарушения – частичное несоблюдение границ предоставленного участка либо полное самовольное занятие участка.

Принятие решений при самовольном занятии, например, части сельскохозяйственных (лесных) земель либо при полном самовольном занятии иных земель будет входить в компетенцию облисполкома по согласованию с Главой государства.

А самовольное занятие, связанное с несоблюдением границ, – это компетенция райисполкома либо сельисполкома. Решение по земельным участкам, находящимся на территории г.Гомеля, будет принимать облисполком.

Основными условиями для принятия положительного решения являются:

- соблюдение градостроительных и строительных норм и правил;
- наличие согласия смежного землепользователя на сохранение самовольной постройки;
- отсутствие споров в суде;
- возведение самовольного строения до 1 сентября 2022 г., т.е. до даты вступления в силу изменений по таким вопросам.

Кроме соблюдения этих условий землепользователь должен внести плату за право легализации самовольного занятия, возместить в полном объеме потери сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства

(при их наличии) и внести плату за земельный участок, предоставляемый в частную собственность либо аренду.

Плата за право легализации будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости земельного участка и площади самовольного занятия.

2. Следующая норма, которая действует с 1 сентября 2022 года, – это норма, позволяющая выкупать земельные участки по льготной цене с применением понижающих коэффициентов (для областных центров — 0,8 от кадастровой стоимости, для иных территорий — 0,5).

Справочно: подлежат льготному выкупу только земельные участки, находящиеся в пользовании граждан по состоянию на 01.09.2022 г. Эта норма будет действовать 5 лет, т.е. до 31 августа 2027 г.

Например, гражданин на праве пожизненного наследуемого владения имеет земельный участок, предоставленный для обслуживания жилого дома. Со вступлением в силу данной нормы у гражданина появляется возможность выкупа этого участка в частную собственность по льготной цене.

3. С 1 сентября 2022 года действует норма, позволяющая оформить земельный участок в садоводческом товариществе по фактическому пользованию.

В 70-е – 90-е годы образовывалось много товариществ, разрабатывались проекты организации застройки их территории с размещением всех участков, нанесением проездов, детских площадок, пожарных водоемов и т.д. Со временем изначально заявленная разметка смещалась, изменялась и сегодня фактические границы многих земельных участков не совпадают с проектом организации территории товарищества, требуется его корректировка и, соответственно, значительные денежные расходы.

С принятием обновленного Кодекса этого делать не нужно, если нет споров с соседями, земельный участок будет оформляться по фактически сложившимся границам, но при этом должны соблюдаться в совокупности следующие условия, в частности:

- садоводческое товарищество создано до сентября 2022 г.;
- заинтересованное лицо подало соответствующее заявление до 31 августа 2025 г.;
- фактическое местоположение границы предоставляемого земельного участка соответствует внешней границе садоводческого товарищества.

4. С 1 января 2023 года вступила в силу норма, позволяющая совершать раздел земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания жилых домов.

Ранее действовал прямой запрет на раздел земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания жилых домов, даже при условии соблюдения градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил.

До раздела земельного участка необходимо получить разрешение исполкома на его раздел.

При этом до принятия исполкомом решения необходимо:

- **изменение вида права** на земельный участок на право частной собственности (если участок принадлежит ему на ином виде права) либо на право аренды (если участок не может быть предоставлен в частную собственность);

- **внесение платы** за земельный участок или за право аренды земельного участка.

Следует отметить, что **облисполкомам дано право определять населенные пункты, на территории которых плата будет вноситься по рыночной стоимости земельных участков, но не ниже кадастровой стоимости, и без предоставления рассрочки.** И такое решение Гомельским облисполкомом принято и определены населенные пункты, на территории которых плата будет вноситься по рыночной стоимости.

***Справочно:** решение от 19.12.2022 №1035 «Об определении перечней населенных пунктов и территорий».*

Так, например, на территории Гомельского района это населенные пункты: аг. Бобовичи, аг. Еремино, аг. Красное, п. Ченки и др. Также в этот перечень вошли населенные пункты Ветковского, Жлобинского, Мозырского, Петриковского, Речицкого и др. районов, населенные пункты, которые расположены на привлекательных территориях.

Решение размещено на сайте **gomeloblzem.by**.

Следующие условия:

- наличие инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельного участка;

- соблюдение предельных размеров земельных участков, градостроительных регламентов, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных и иных норм и правил.

5. С 1 января 2023 года у землепользователей появилась возможность изменить целевое назначение земельного участка до завершения строительства объекта.

Опять же при соблюдении ряда условий: это изменение вида права на участок, внесение платы, соблюдение градостроительных и иных норм и правил, наличие инженерной и транспортной инфраструктуры.

6. С 1 января 2023 года предельные размеры земельных участков также увеличены.

Ранее размер земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в городах установлен не более 15 соток, в сельских населенных пунктах – не более 25 соток.

С 1 января 2023 г. максимальный размер земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома в городах, за исключением г. Гомеля, и поселках городского типа увеличивается до 0,25 га, в сельских населенных пунктах – до 1 га.

Облисполкомам дано право определять населенные пункты, на территории которых площадь будет ограничена 0,25 га. Это сопряжено, прежде всего, с тем, что в некоторых сельских населенных пунктах, особенно это касается пригородных территорий, имеется дефицит земельных участков, на землю повышенный спрос. Потому и здесь облисполком воспользовался правом и установил перечень таких населенных пунктов.

Справочно: решение от 19.12.2022 № 1035 «Об определении перечней населенных пунктов и территорий». Вошли такие населенные пункты как Урицкое, Романовичи, Корневка и т.д.

7. Ведение личного подсобного хозяйства. С 1 января 2023 г. сняты ограничения в части обязательной регистрации на территории сельсовета, в котором хочешь получить земельный участок.

Например, гражданин живет в городе и желает заниматься выращиванием сельскохозяйственной продукции в сельской местности. Теперь у него появилась такая возможность, при наличии свободной земли он может получить участок для ведения подсобного хозяйства, не регистрируясь в сельской местности.

Но это не все. Появилась норма, в соответствии с которой в ряде населенных пунктов земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства будут предоставляться только по результатам аукционов. Как правило, там, где на них имеется повышенный спрос. Например, на территории Гомельского района это населенные пункты: аг.Бобовичи, аг.Еремино, аг.Красное, п.Ченки и др.

Это закреплено в решении Гомельского облисполкома от 19.12.2022 № 1035 «Об определении перечней населенных пунктов и территорий». Решение также размещено на сайте gomeloblzem.by.

8. С 1 января 2023 года изменился порядок рассмотрения земельных споров.

В первую очередь, изменилась подведомственность земельных споров. Сельские и поселковые исполкомы больше не будут рассматривать земельные споры. Правом рассматривать споры наделены только городские и районные исполнительные комитеты, а также суды.

Исполкомы будут рассматривать споры, связанные с границами земельных участков, в отношении которых *(одного из которых)* не установлена фиксированная граница.

Суды, как и прежде, будут рассматривать споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, возмещением убытков; споры между участниками совместного домовладения.

Споры будут рассматриваться специально создаваемыми комиссиями при исполкомах с участием заинтересованных лиц.

9. С 1 января 2023 года изменяется срок отчуждения земельных участков для отдельных категорий граждан.

Сокращается срок, в течение которого граждане, получившие земельные участки **как нуждающиеся в улучшении жилищных условий**, смогут их отчуждать, то есть заключать какие-либо земельные сделки. До вступления в силу изменений это можно было сделать лишь спустя 8 лет после ввода в эксплуатацию дома.

В новом же Кодексе этот срок **сокращен до 5 лет**, после чего участок можно отчуждать (продавать, дарить) **с разрешения местного исполнительного комитета и в исключительных случаях** (направление на работу (службу) в другую местность, изменение места жительства (в том числе выезд за пределы республики, области), потеря кормильца в семье, получение I или II группы инвалидности, расторжение брака с необходимостью раздела совместного имущества и другие обстоятельства, объективно свидетельствующие о невозможности использования недвижимого имущества).

10. С 1 января 2023 года предоставляется возможность выделения дополнительных земельных участков.

В практической деятельности мы часто сталкиваемся с таким вопросом. Есть пустующие небольшие площади, а предоставить их оснований нет. И зачастую эти условные полсотки располагаются не перед фасадами, а с тыльной стороны. Теперь их можно будет оформить и получить как дополнительный участок для строительства и обслуживания жилого дома.

Предоставление дополнительного земельного участка осуществляется по результатам конкурса либо без его проведения не ранее чем по истечении 30 календарных дней со дня включения таких участков в перечень свободных (незанятых) земельных участков.

Если в течение 30 календарных дней после включения участка в перечень подано несколько заявлений о его предоставлении, то предоставление будет осуществляться по результатам конкурса.

Таким образом, принятие нового Кодекса о земле позволит более эффективно использовать землю, вовлекать ее в хозяйственный оборот, даст новый толчок развитию рынка земли и земельных отношений.

Главное управление землеустройства облисполкома