

ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Получение земельного участка – необходимое условие для строительства любых объектов недвижимости. Вещные права, на которых обычно предоставляются участки коммерческим организациям в этих целях – постоянное, временное пользование, аренда. Индивидуальным предпринимателям (далее – ИП) земельные участки для осуществления на них строительства предоставляются только на праве аренды.

Правовое регулирование

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-3 (далее – Кодекс о земле);
2. Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее – Указ № 667);
3. Декрет Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 № 10 «О создании дополнительных условий для осуществления инвестиций в Республике Беларусь» (далее – Декрет № 10);
4. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 (далее – Общее положение № 667);
5. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 (далее – Положение № 667);
6. Декрет Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 № 10 «О создании дополнительных условий для осуществления инвестиций в Республике Беларусь» (далее – Декрет № 10);
7. Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, утвержденное Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 (далее – Положение о проведении аукционов на право заключения договоров аренды № 462);
8. Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) (далее – Положение об аукционах с условиями на право проектирования и строительства № 462);

Для получения земельного участка с целью осуществления строительства нужно выполнить ряд действий, необходимых для принятия компетентным органом решения о предоставлении земельного участка. Законодательство предусматривает особый порядок предоставления участка для строительства при различных условиях. Так, существует несколько условий предоставления:

- I. Предоставление земельных участков по результатам аукционов
аукционы на право заключения договоров аренды;
аукционы на право проектирования и строительства;
предоставление земельного участка при признании аукциона несостоявшимся, нерезультативным или аннулированным.
- II. Предоставление земельного участка без проведения аукциона (пп. 7.6 – 7.24 Указа № 667)
- III. Предоставление земельного участка при заключении инвестиционного договора (в соответствии с Декретом № 10).

Порядок действий по получению участка для строительства

Этап 1. Обращение в местный исполком с заявлением о предоставлении земельного участка

В заявлении указываются:

- цель, для которой испрашивается участок, намечаемое место размещения и его примерная площадь;
- характеристика объекта, строительство которого предусматривается на испрашиваемом участке, включающая функциональное назначение объекта строительства (его частей), его ориентировочные размеры и этажность;
- вещное право на земельный участок;
- объем планируемых инвестиций и источники финансирования строительства объекта;
- банковские реквизиты заинтересованного лица;
- копия фрагмента плана (карты) города с нанесенным на нем местом размещения земельного участка (прилагается к заявлению, если испрашивается конкретный земельный участок).

Этап 2. Рассмотрение заявления исполкомом

В течение 10 рабочих дней с даты поступления заявления исполкомом:

- 1) проводит проверку на наличие оснований для отказа в предоставлении земельного участка, обусловленных градостроительными регламентами, природоохранными, санитарными, противопожарными и другими требованиями;
- 2) поручает комитету (управлению, отделу) архитектуры и градостроительства обеспечить подготовку архитектурно-планировочного задания и технических условий (по перечню, установленному Минским горисполкомом, горисполкомом областного центра) на инженерно-техническое обеспечение объекта;
- 3) поручает организации по землеустройству обеспечить подготовку земельно-кадастровой документации, необходимой для работы комиссии по выбору места размещения земельного участка.

Этап 3. Заключение заинтересованным лицом договора подряда с организацией по землеустройству, комитетом (управлением, отделом) архитектуры и градостроительства.

Данный этап пропускается и можно переходить к Этапу 7, когда проводилось предварительное согласование места размещения земельного участка.

Подготовка архитектурно-планировочного задания и технических условий, также земельно-кадастровой документации по выбору места размещения земельного участка осуществляется указанными выше организациями на основании договора подряда.

Проекты договоров направляются заинтересованному в предоставлении участка лицу в течение 3 рабочих дней со дня получения поручения от исполкома.

Этап 4. Подготовка земельно-кадастровой документации, уточнение места размещения земельного участка.

Земельно-кадастровая документация, подготавливаемая организацией по землеустройству, включает:

- копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка;
- перечень землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов, на землях которых предполагается строительство объекта, с указанием площади земельных участков, находящихся в их пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности, аренде, и видов земель;

- перечень находящихся на земельном участке объектов, подлежащих сносу, прав, ограничений (обременений) прав на них;
- ориентировочный расчет убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости (далее - убытки), и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием земельных участков, условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы;
- сведения о кадастровой стоимости земельного участка (в случае, если земельный участок предполагается предоставить в частную собственность или в аренду с внесением платы за право заключения договора аренды земельного участка);
- акт технического обследования земельного участка, испрашиваемого к отводу из состава земель лесного фонда, при размещении объекта строительства на землях этой категории;
- проект акта выбора места размещения земельного участка;
- заключение администрации района в городе о возможности размещения объекта строительства, выдаваемое в течение 5 рабочих дней со дня поступления материалов из организации по землеустройству;
- заключения заинтересованных госорганов (Минкультуры, Минобороны и т.д., в зависимости от вида объекта строительства).

Этап 5. Передача земельно-кадастровой документации комиссии исполкома, которая рассматривает предложение о месте размещения земельного участка и принимает решение о выборе места размещения (акт выбора места размещения участка и его утверждение).

Комиссия рассматривает пакет документов не позднее 10 рабочих дней со дня их получения. Лицо, заинтересованное в предоставлении участка, уведомляется о месте и времени заседания комиссии и может принимать в нем участие.

Решение комиссии о выборе места размещения земельного участка оформляется *актом выбора места размещения земельного участка* в 4-х экземплярах, подписывается всеми членами комиссии, ее председателем и лицом, заинтересованным в предоставлении участка в день выбора места размещения этого участка и в 5-дневный срок утверждается председателем исполкома.

В акте выбора места размещения земельного участка указываются:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – условия предоставления земельного участка; – состав и качество земель; – условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы; – право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины; – ориентировочные размеры убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства; – необходимость проведения почвенных и агрохимических обследований для определения фактического размера | <ul style="list-style-type: none"> потерь сельскохозяйственного производства; – срок подготовки проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы; – срок предоставления в организацию по землеустройству генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями, который не может превысить одного года со дня утверждения акта выбора места размещения земельного участка, условия проведения общественного обсуждения размещения объекта строительства (при необходимости его проведения). |
|---|---|

К акту выбора места размещения земельного участка прилагаются:

- архитектурно-планировочное задание;

- технические условия (по перечню, установленному местным исполнительным комитетом) на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства;
- заключение администрации района в городе о возможности размещения объекта строительства, выдаваемое в течение 5 рабочих дней со дня поступления материалов из организации по землеустройству.

*При принятии решения о предоставлении участка исполком не вправе изменить отраженные в утвержденном акте выбора сведения (условия), за исключением вида права на земельный участок, который определяется на момент принятия решения, а также отказать в принятии данного решения на основании таких сведений (условий).

*После утверждения акта выбора места размещения земельного участка и до принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка местный исполком не имеет права предоставить либо согласовать предоставление земельного участка (его части) другому лицу.

Отказ в утверждении акта выбора места размещения земельного участка может быть обжалован в исполком либо в экономический суд.

Этап 6. Выполнение заинтересованным лицом проектно-изыскательских работ (подготовка проектной документации) на основании утвержденного акта выбора места размещения участка.

Комиссия в течение 3 рабочих дней после утверждения акта выбора места размещения земельного участка направляет экземпляр акта выбора участка заинтересованному лицу.

Заинтересованное лицо заключает с проектной организацией договор на разработку проектной документации с выделением при необходимости этапов строительства объекта.

Решение о выделении этапов строительства в проектной документации на строительство объекта (в том числе этап подготовительных работ, необходимый для начала освоения земельного участка) принимается заинтересованным лицом по собственному усмотрению, а также в случае, если завершение подготовки в полном объеме проектной документации на строительство объекта с учетом ее государственной экспертизы не может быть осуществлено до принятия исполкомом решения об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта.

В случае, если планируется строительство инженерных сетей на испрашиваемом земельном участке, генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями согласовывается проектной организацией с заинтересованным лицом и направляется комитету (управлению, отделу) архитектуры и градостроительства местного исполкома.

Комитет согласовывает (при отсутствии оснований для его дополнительной доработки) генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями в течение 3 рабочих дней со дня его получения.

Согласованный комитетом (управлением, отделом) архитектуры и градостроительства местного исполкома генеральный план объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями направляется проектной организацией в течение 3 рабочих дней в организацию по землеустройству для использования при разработке проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности или заинтересованному лицу для представления в организацию по землеустройству.

Проектные работы должны быть завершены к срокам, указанным в акте выбора места размещения земельного участка.

Этап 7. Обращение заинтересованного лица с заявлением в организацию по землеустройству для разработки проекта отвода земельного участка. Разработка и согласование проекта отвода земельного участка.

Лицо обращается в организацию по землеустройству после проведения проектно-изыскательских работ, согласования в установленном порядке с территориальным органом архитектуры и строительства генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями.

Организация по землеустройству в течение 3 рабочих дней со дня получения акта выбора места размещения земельного участка и земельно-кадастровой документации рассылает всем землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельного участка и объектов на этом участке уведомления о том, что земельный участок (его часть) намечается использовать для строительства объекта, а расположенные на участке строения подлежат сносу. В уведомлении указываются порядок и условия возмещения убытков, а также сведения о лице (лицах), обязанном возместить такие убытки.

В месячный срок со дня получения генерального плана объекта строительства с проектируемыми инженерными сетями организация по землеустройству:

- разрабатывает и согласовывает в установленном порядке проект отвода земельного участка под объект строительства, а также устанавливает границу этого участка на местности в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу;
- определяет фактический размер убытков, самостоятельно либо с привлечением на основании договора субподряда иной организации, входящей в перечень, утвержденный Советом Министров Республики Беларусь;
- определяет окончательный размер потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;
- получает письменные согласия (отказы) от землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков на разрешение проведения строительных работ по прокладке инженерных коммуникаций по территории таких участков;
- получает в установленном порядке сведения о кадастровой стоимости земельного участка (в случае предоставления земельного участка в частную собственность или в аренду с внесением платы за право заключения договора аренды земельного участка);
- подготавливает проект решения местного исполкома об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта и передает вместе с материалами, подготовленными материалами об изъятии и предоставлении земельного участка, на бумажном носителе или в электронном виде землеустроительной службе.

Между проектом отвода земельного участка, разрабатываемым в общем порядке, предусмотренным Общим положением № 667 и Положением № 667 (предоставление участков для строительства) существуют различия.

Пункт 27 Общего положения № 667 называет в числе документов, необходимых для подготовки проекта отвода, заключение государственной экспертизы по проекту, если предусмотрено ее проведение. Однако в п. 5 Положения № 667 отсутствует указание на необходимость включения в состав этих документов заключения государственной экспертизы.

По нашему мнению, целесообразно исключить из состава документов для составления проекта отвода заключение экспертизы, указанное в Общем положении № 667, поскольку генеральный план, согласованный с проектируемыми инженерными сетями, являясь частью проекта строительства, которая проходит согласование перед направлением архитектурного проекта в целом (утверждаемой части строительного проекта в целом) для прохождения экспертизы, определяет границы работ и его согласование всеми заинтересованными лицами уже само по себе является должной гарантией того, что при прохождении экспертизы границы отвода не изменятся.

*При предоставлении земельного участка в постоянное и временное пользование для строительства линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, кабельных линий

электропередачи, связи и других сооружений) дополнительно представляется график его занятия (п. 27 Общего положения № 667).

Этап 8. Проект отвода земельного участка вместе с проектом решения исполкома о предоставлении земельного участка и некоторыми другими документами направляется в соответствующую землеустроительную службу.

Этап 9. Землеустроительная служба рассматривает поступившие документы и вносит их в исполком для принятия решения.

Этап 10. Исполком принимает решение о предоставлении земельного участка.

В решении указываются виды изымаемых земель, целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, его размер, вещное право, размеры убытков и потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащие возмещению, порядок и условия их возмещения, условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, определенный счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей, условия отвода земельного участка, срок завершения подготовки в полном объеме проектной документации на строительство объекта и срок начала строительства.

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован в экономический суд.

Этап 11. Организация по землеустройству осуществляет установление границ земельного участка на местности и оформляет землеустроительное дело.

Этап 12. Землеустроительное дело с заявлением о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него передается в организацию по государственной регистрации, которая осуществляет государственную регистрацию создания земельного участка и возникновения права на него и выдает свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации.

Авторы: М. Лашкевич, А. Романчук

GRATA International, Belarus