**Отчуждение земельных участков: возможности, предоставляемые законодательством**

С 1 января 2007 г. п. 1.8 Указа Президента Республики Беларусь от 28.01.2006 № 58 "О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков" (далее - Указ № 58) введен запрет на отчуждение (куплю-продажу, мену, дарение) находящихся в частной собственности граждан земельных участков, предназначенных для строительства и обслуживания жилого дома или дачного строительства, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения. Данный запрет вкупе с требованием Указа Президента Республики Беларусь от 07.02.2006 № 87 "О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач" (далее - Указ № 87) о завершении строительства домов и дач до 1 апреля 2009 г. породил у отечественных землевладельцев ряд вопросов, на отдельные из которых мы постараемся ответить в этой статье.

Для начала определимся с тем, что далее по тексту вышеупомянутые земельные участки, предназначенные для строительства и обслуживания жилого дома или дачного строительства, собственники которых не обладают документами, удостоверяющими право на расположенные на этих участках капитальные строения, мы будем именовать незастроенными земельными участками. Соответственно, под застроенным земельным участком будем понимать такой участок, собственник которого получил документы, подтверждающие право на расположенные на участке капитальные строения.

Итак, норма п. 1.8 Указа № 58 заставляет задуматься, можно ли все-таки продать незастроенный участок. В свою очередь, норма п. 1 Указа № 87 порождает вопрос о том, что делать владельцу участка, если он не успевает завершить строительство в установленные сроки.

**Отчуждаем незастроенный участок**

Отвечая на первый вопрос, можно предложить следующие способы "избавления" от бремени землевладельца.

Прежде всего, заметим, что в п. 1.8 Указа № 58 предусмотрены некоторые исключения из общего запрета. Так, запрет не распространяется на дарение близким родственникам. То есть незастроенный участок можно подарить близкому родственнику. Единственное, о чем следует помнить: в дальнейшем этот участок одаренный родственник также сможет подарить только близкому родственнику. К близким родственникам гражданское законодательство относит родителей, детей, усыновителей, усыновленных, родных братьев и сестер, деда, бабку, внуков (ст. 1 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь).

Кроме того, из п. 1.8 Указа № 58 вытекает, что запрет не действует в случае отчуждения незастроенного земельного участка с расположенными на нем не завершенными строительством законсервированными капитальными строениями. Иными словами, можно законсервировать не завершенное строительством капитальное строение (о порядке такой консервации скажем ниже) и продать земельный участок.

Вместе с тем существующая практика государственных органов по регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним свидетельствует, что получить документ, удостоверяющий право на строение, можно и в том случае, если таковое практически отсутствует: достаточно и недостроенного цоколя. Так что, получив соответствующий документ, можно без проблем продать такой "условно застроенный" земельный участок.

Безусловно, можно отказаться добровольно от земельного участка и получить полную компенсацию затрат на повышение плодородия земли. Это право собственника земельного участка предусмотрено п. 7 и 10 ч. 1 ст. 64 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Наконец, из анализа норм Указа № 58 и практики его применения следует, что можно свободно отчуждать незастроенные участки, предоставленные в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства и коллективного садоводства. То есть нет препятствий для отчуждения земельных участков, расположенных на территории садоводческих товариществ и кооперативов, но никак не на территории дачных поселков, поскольку в последнем случае цель выделения участка уже другая - дачное строительство.

**Возводим капитальное строение**

Если вы не воспользовались ни одним из вышеперечисленных способов, вам остается только одно - возводить на незастроенном участке капитальное строение.

Под капитальным строением понимается любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним").

Применительно к нашей ситуации мы будем вести речь о капитальном строении в виде жилого дома, дачи, подтверждением чему являются и нормы п. 1 Указа № 87.

Статья 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь определяет жилой дом как здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями, то есть помещениями, предназначенными и пригодными для проживания граждан. Под дачей Указ № 87 понимает капитальное строение, предназначенное для отдыха, сезонного или временного проживания.

В соответствии с п. 1 Указа № 87 граждане обязаны завершить строительство домов и дач на своих участках (подчеркиваю, предоставленных именно для строительства и обслуживания жилого дома или для дачного строительства) до 1 апреля 2009 г. Эта норма не распространяется на собственников земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства и коллективного садоводства. Днем завершения строительства жилого дома (дачи) считается день получения в установленном порядке акта о введении такого дома (дачи) в эксплуатацию.

Если участок предоставлен в частную собственность после 1 апреля 2006 г. (даты вступления в силу Указа № 87), то жилье на нем необходимо построить не позднее 3,5 лет с даты государственной регистрации права частной собственности или пожизненного наследуемого владения на земельный участок. Причем если участок с недостроенным жилым домом (дачей) будет подарен близкому родственнику, например, через год или два после вступления в силу Указа № 87 (то есть после 1 апреля 2006 г.), то одаряемому придется завершить строительство в те же сроки, которые действовали для предыдущего собственника. Такой вывод вытекает из нормы ч. 4 п. 1 Указа № 87, в силу которой при приобретении по основаниям, предусмотренным законодательством (за исключением наследования), земельных участков, на которых расположены не завершенные строительством незаконсервированные жилой дом, дача, в течение срока строительства, указанного в ч. 1-3 того же пункта, течение этого срока не прерывается.

Сроки строительства могут быть продлены местными исполнительными и распорядительными органами, но не более чем на 1 год с учетом материального положения гражданина. Заявление с просьбой о продлении сроков строительства следует подать не ранее чем за 6 и не позднее чем за 2 месяца до истечения срока строительства. Разумеется, к такому заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие тяжелое материальное положение лица (например, справки о заработной плате заявителя и членов его семьи, справку о составе семьи, документы, подтверждающие нахождение на иждивении гражданина нетрудоспособных иждивенцев, и т.п.).

При наследовании земельных участков, на которых расположены недостроенные (незаконсервированные) дома, дачи, строительство необходимо закончить в течение 3 лет с даты получения свидетельства о праве на наследство.

Безусловно, в качестве альтернативы от наследства можно отказаться. Такой отказ совершается подачей заявления наследника нотариусу по месту открытия наследства. При этом следует учитывать особенности и ограничения, утвержденные ст. 1074 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК). Наследник вправе отказаться от наследства в течение срока, установленного для принятия наследства, в том числе и в случае, когда он уже принял наследство. Если наследник уже принял наследство либо фактически вступил во владение или управление наследственным имуществом, суд может по заявлению этого наследника признать его отказавшимся от наследства и по истечении установленного срока, если найдет причины его пропуска уважительными.

Необходимо помнить, что отказ от наследства не может быть впоследствии изменен или взят обратно (ст. 1074 ГК).

Пунктами 1-2 ст. 1075 ГК предусмотрены случаи, когда отказ от наследства не допускается. Так, не допускается отказ в пользу другого лица, если земельный участок наследуется по завещанию, и он завещан наследникам, назначенным завещателем. Запрещены отказ в пользу другого лица от обязательной доли в наследстве (ст. 1064 ГК), а также, если наследнику подназначен наследник (ст. 1042 ГК). Кроме того, не допускается отказ от наследства с оговорками или под условием.

**Консервация "незавершенки"**

Есть еще один, как представляется, более надежный путь приостановить строительство, о котором упоминалось выше, - консервация. Положение о порядке консервации гражданами не завершенных строительством жилых домов, дач, осуществления благоустройства земельных участков, на которых проведена консервация таких домов, дач, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.04.2006 № 506 (далее - Положение), понимает под консервацией приостановление строительства с принятием мер по обеспечению сохранности жилого дома, дачи и благоустройству земельного участка, на котором они расположены.

Заметим, однако, что, если "незавершенка" расположена на участке, который находится в пределах 500 м от оси республиканских автомобильных дорог, консервацию проводить запрещено, то есть придется достраивать жилой дом (дачу). К республиканским автомобильным дорогам согласно ст. 13 Закона Республики Беларусь "Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности" в редакции Закона от 22.07.2003 № 228-З относятся автомобильные дороги, включенные в сеть международных автомобильных дорог, а также автомобильные дороги, обеспечивающие транспортные связи:

* + - города Минска с административными центрами областей, Национальным аэропортом "Минск";
  + - административных центров областей между собой, а также с аэропортами, находящимися вне их городской черты, и административными центрами районов;
  + - административных центров районов между собой по одному из направлений;
  + - городов областного подчинения с административным центром области, на территории которой эти города расположены;
  + - железнодорожных станций (внеклассных и I класса), расположенных вне городов, пунктов пропуска через Государственную границу Республики Беларусь, а также иных объектов, имеющих государственное значение, с республиканскими автомобильными дорогами.

Решение о консервации собственник земельного участка принимает самостоятельно. Причем законодательство не содержит исчерпывающего перечня оснований для консервации. Главное, чтобы они объективно препятствовали завершению строительства в установленные сроки. В качестве возможных причин, препятствующих окончанию строительства, в п. 4 Положения указаны:

* + - отсутствие финансовых средств;
  + - невозможность обеспечения строительства материалами, изделиями, конструкциями и оборудованием;
  + - отсутствие инфраструктуры, связанной с инженерным и транспортным обеспечением жилого дома (дачи);
  + - выявление дефектов в проектной документации на строительство, требующих ее изменения;
  + - выявление недостатков в выполненных работах, которые могут повлечь угрозу безопасности и надежности строящегося дома (дачи).

При консервации гражданин должен обеспечить сохранность от разрушения конструктивных элементов и результатов выполненных строительно-монтажных работ, неиспользованных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, приобретенных для строительства, а также принять меры по благоустройству земельного участка, на котором проведена консервация жилого дома, дачи (п. 5 Положения). При этом в целях благоустройства земельного участка п. 7 Положения предписывает засыпать траншеи и ямы, определить место и обеспечить складирование и сохранность неиспользованных строительных материалов, изделий и конструкций, вывезти в места захоронения строительный мусор и другие отходы, регулярно скашивать сорняки и не допускать засорения участка и прилегающей к нему территории. Кроме того, в дальнейшем необходимо проводить периодические осмотры законсервированного объекта для обеспечения его сохранности и безопасности.

Перечисленные меры должны также применяться и при выполнении консервации подрядным способом.

О завершении работ по консервации гражданин сообщает в местный исполнительный и распорядительный орган (далее - местный орган) в двухнедельный срок со дня завершения этих работ, но не позднее 6 месяцев со дня получения предписания о необходимости завершения строительства жилого дома, дачи либо их консервации. В месячный срок с даты получения указанной информации соответствующая комиссия местного органа проверяет осуществление консервации и составляет акт. В акте указываются: место нахождения жилого дома (дачи); перечень выполненных до осуществления консервации строительно-монтажных работ и (или) конструктивных элементов жилого дома, дачи; степень строительной готовности жилого дома, дачи; перечень выполненных работ по консервации. Акт подписывается гражданином и председателем комиссии. Дата подписания акта и является датой, с которой жилой дом или дача считаются законсервированными.

Осуществив все вышеперечисленные процедуры, можно с чистой совестью "избавиться" от незастроенного земельного участка, поскольку, как упоминалось выше, Указ № 58 не запрещает отчуждать земельные участки с расположенными на них не завершенными строительством законсервированными капитальными строениями.

Анализ норм действующего законодательства показывает, что в настоящее время консервацию можно проводить неограниченное количество раз. Для этого гражданину до истечения трехлетнего срока со дня консервации необходимо подать в местный орган заявление о прекращении консервации. Дата получения такой информации является датой возобновления строительства (п. 11 Положения). Представляется, что после возобновления строительства что-нибудь строить на земельном участке совсем не обязательно. Можно подождать полгода и снова подать заявление о необходимости консервации. Однако не исключено, что скоро законодатель лишит нас такой возможности…

**Если дома нет или он не законсервирован…**

Что грозит собственнику (владельцу) земельного участка, если жилой дом либо дача к указанным выше срокам не построены или строительство не законсервировано? Местные органы проводят работу по выявлению расположенных на территории соответствующих административно-территориальных единиц не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов (дач). При выявлении таковых по состоянию на 1 января гражданину до 1 февраля выносится предписание о необходимости окончания строительства или консервации с обязательным разъяснением правовых последствий невыполнения законных требований. Такое предписание направляется собственнику (владельцу) земельного участка в течение 3 календарных дней со дня его вынесения (п. 2.1 Указа № 87).

Если гражданин не выполнит требования, указанные в предписании, то его земельный участок с находящейся на нем "незавершенкой" принудительно выкупят или продадут с публичных торгов. Для этого в течение месяца со дня истечения срока, предусмотренного предписанием, местный орган подает в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - организация по регистрации недвижимости) заявление о проведении оценки стоимости "незавершенки". Срок проведения такой оценки - 1 месяц. Далее в течение месяца со дня получения документа об оценке в суд по месту нахождения земельного участка подается заявление об изъятии участка вместе с расположенным не нем домом (дачей). Изъятие осуществляется на основании решения суда путем выкупа или продажи с публичных торгов (п. 2.2 Указа № 87).

В соответствии с п. 3 Указа № 87 собственнику (владельцу) земельного участка возмещаются:

* + - при выкупе - стоимость "незавершенки" в размере, установленном договором между гражданином и местным органом, но не более размера, определенного организацией по регистрации недвижимости, за вычетом расходов на проведение оценки "недостроя";
  + - при продаже с публичных торгов - сумма, полученная от продажи недостроенных дома или дачи, за вычетом расходов на проведение оценки "незавершенки" и публичных торгов.

Возмещение стоимости земельного участка, хозяйственных построек и насаждений законодательством не предусмотрено.

**ПОРЯДОК оценки дома (дачи)**

Исходя, из каких критериев определяется стоимость "незавершенки"? Иными словами, на возмещение каких из ранее сделанных расходов может рассчитывать незадачливый землевладелец?

Указанный вопрос регулируется Положением о порядке проведения оценки не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.04.2006 № 507 (далее - Положение об оценке). В соответствии с названным Положением в стоимость не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач (далее - объект оценки) включается стоимость проектных, изыскательских и строительно-монтажных работ, произведенных собственником (владельцем) земельного участка, на котором расположен объект оценки.

При определении стоимости объекта оценки необходимо представить документы, подтверждающие затраты по произведенным работам, связанным со строительством на данном участке. В связи с этим можно рекомендовать выполнять все перечисленные работы только на основании договоров и требовать от их исполнителей подписания актов выполненных работ.

В случае отсутствия документов, подтверждающих затраты, стоимость объекта оценки будет определяться с учетом готовности, физического износа объекта, коэффициентов качества среды и типа населенного пункта на основании обмеров, произведенных в присутствии собственника (владельца) земельного участка и представителя местного органа.

Организация по регистрации недвижимости выдает заключение об оценке не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач. Расходы на проведение такой оценки включаются в начальную цену продажи не завершенных строительством объектов.

Таким образом, даже в условиях ужесточения земельного законодательства у собственников (владельцев) незастроенных земельных участков сохраняется некое "поле для маневра" в отношении распоряжения своим участком, равно как и возможность "затянуть строительство" жилого дома (дачи) сверх установленных сроков. Но злоупотреблять такой возможностью, разумеется, не стоит, дабы не провоцировать введение законодателем новых запретов и ограничений.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года. Минск «Беларусь» 1997г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 19 ноября 1998 г.: с комментариями к разделам / Коммент. В. Ф. Чигира // Мн.: Амалфея , 1999.
3. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь от 10 декабря -1998 г. // Мн.: Амалфея, - 1999.
4. Гражданское право: Учебник, под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого, М.: Проспект. – Т. 2. – 2000.
5. Гражданское право. Учебник. Часть 1. Издание третье, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева. - М., ПРОСПЕКТ, 1998. - 632с.
6. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая / Под ред. О. Н. Садикова. М., 1996.
7. Иоффе О. С. Советское гражданское право. Т.1 Л., 1958., Новицкий И. Б. Сделки. Исковая давность. М., 1954.
8. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения «Молодежное научное общество». 1999. - 374с.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. В 2 книгах. Кн. 1. / Отв. ред. В. Ф. Чигир. – Мн.: Амалфея, 1999. – 624с.