**ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ, В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Вопросы передачи земель, находящихся в государственной собственности, в частную собственность граждан и юридических лиц регламентированы Кодексом о земле (ст. 35, 36), Положением о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников), которое утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 22.02.2000 г. № 81, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 ноября 1993 г. № 754 (в ред. постановления Совмина от 28.02.2002 г. № 288), которым утверждены:

* Порядок передачи в частную собственность земельных участков, предоставленных гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального садоводчества и дачного строительства;
* Порядок приобретения членами садоводческих товариществ земельных участков в частную собственность.

Граждане, имеющие во владении земельные участки, самостоятельно решают вопрос о приобретении этих участков в частную собственность или закреплении их в пожизненное наследуемое владение.

Соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы с участием органов землеустройства, архитектуры и градостроительства определяют перечень и границы земель, которые не подлежат передаче в частную собственность.

Граждане, имеющие во владении земельные участки и же лающие получить их в собственность, подают заявления в сельский (поселковый), городской (городов областного подчинения и города Минска), районный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка. В заявлении указываются общая площадь всех земельных участков, находящихся во владении гражданина, цель, для которой они были предоставлены, а также указывается площадь земельных участков, какие он желает приобрести в частную собственность (в том числе по льготной цене). Такое заявление рассматривается в месячный срок. При этом уточняется по имеющейся земельно-учетной и другой документации наличие во владении гражданина земельных участков, их площадь, местоположение и время предоставления.

При наличии у гражданина государственного акта на земельный участок, других документов (строительного паспорта, технического паспорта домовладения), на основании которых можно определить точные размеры испрашиваемого им земельного участка, соответствующий орган принимает решение о передаче этого участка в частную собственность. В решении указывается:

* площадь земельного участка,
* цель его предоставления,
* размер платы за земельный участок и сроки ее вне сения.

Землеустроительные органы составляют государственный акт на земельный участок и после внесения платы за него выдают его гражданину.

В случае, когда не имеется данных об измерениях границ земельных участков или эти данные не соответствуют требованиям для составления государственного акта, соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган поручает землеустроительным органам или органам архитектуры и градостроительства изготовить схематический план размещения границ испрашиваемых земельных участков на местности в массивах земель, переданных в установленном порядке в его ведение.

При необходимости может быть произведена замена земельных участков, расположенных на малоценных, заболоченных, удаленных от населенных пунктов и других землях, выделенных гражданам во владение для ведения личного подсобного хозяйства.

Технические условия на составление схематического плана утверждаются Комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь.

Соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о передаче земельного участка в частную собственность, в котором указывается площадь земельного участка, числящаяся за гражданином, по земельно-учетной документации. Решение о передаче испрашиваемого земельного участка в частную собственность и схематический план его границ выдаются гражданину в 10-дневный срок после принятия этого решения.

При передаче в частную собственность земельных уча стков, предоставленных гражданину для строительства и обслуживания жилого дома и для ведения личного подсобного хозяйства, по льготной цене указанные участки считаются как один участок, предоставленный для строитель ства, обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства.

В случаях, когда после установления границ переданного в частную собственность земельного участка в натуре (на местности) площадь участка окажется больше или меньше площади, указанной в решении соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа, собственник или доплачивает за дополнительную площадь, не превышающую установленных земельным законодательством размеров, или местный исполнительный и распорядительный орган производит возврат ему внесенной суммы за недостающую площадь, исчисленную по цене за землю, действовавшую на момент принятия решения.

Члены садоводческих товариществ также самостоятельно решают вопрос о приобретении предоставленных им земельных участков в частную собственность или о за креплении их в пожизненное наследуемое владение. Они подают в местный исполнительный и распорядительный орган через правление садоводческого товарищества заявления о передаче им земельных участков в частную собственность. В заявлениях указываются сведения о наличии в их владении (пользовании) других земельных участков.

Правление садоводческого товарищества при необходимости созывает общее собрание членов товарищества, на котором определяются условия и порядок производства работ по передаче земельных участков в частную собственность. Для этих целей при необходимости создается рабочая комиссия из числа членов садоводческого товарищества.

Садоводческое товарищество на основании материалов отвода земельного участка садоводческому товариществу и проекта организации и застройки территории садоводческого товарищества или измерений земельных участков в натуре (на местности) обеспечивает изготовление планов границ участков, предоставленных членам садоводческого товарищества, и плана земель общего пользования, вычисление их площадей и согласование границ земельных участков со смежными владельцами. Технические требования к указанным планам устанавливаются Комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. При возникновении конфликтных ситуаций по установлению границ земельных участков правление садоводческого товарищества принимает меры по их урегулированию.

Правление садоводческого товарищества направляет в местный исполнительный и распорядительный орган ходатайство о передаче земельных участков в частную собственность членов товарищества. К ходатайству прилагают ся: заявления и список членов садоводческого товарищества, план границ каждого земельного участка, план земель общего пользования и копия проекта организации и за стройки территории садоводческого товарищества.

Местный исполнительный и распорядительный орган в месячный срок рассматривает представленные ему мате риалы и принимает решение с указанием в нем площади земельных участков, передаваемых в частную собственность каждому члену садоводческого товарищества, размера платы за землю, а также сроков ее внесения.

Составление государственных актов осуществляется за счет средств членов садоводческого товарищества.

Вышеуказанный порядок передачи земельных участков в собственность членов садоводческих товариществ действует и тогда, когда садоводческое товарищество находится в черте населенного пункта.

Передача земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь, в государственную собственность производится после их выкупа и возмещения в полном объеме убытков согласно ст. 133 Кодекса о земле. Исключение составляют случаи, предусмотренные законодательством. Процедура выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, местными исполнительными и распорядительными органами регламентирована Кодексом о земле (ст. 54), а также постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 ноября 1993 г. № 754 (в ред. постановления Совмина от 28.02.2002 г. № 288), которым установлен По рядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, местными Советами депутатов.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, может производиться:

* при принудительном их изъятии;
* при приобретении жилого дома, дачи, садового домика лицом, не имеющим права получения в собственность земельного участка (его части), имеющего отношение к та кому строению;
* в случаях, когда ни один из наследников не может быть собственником земли;
* в случае добровольного отчуждения земельного участка в государственную собственность.

Выкуп в собственность Республики Беларусь находящихся в частной собственности граждан земельных участков, которые в соответствии со статьей 25 Кодекса Республики Беларусь о земле предоставляются по решению сельских (поселковых), городских (городов областного подчинения и города Минска) исполнительных и распорядительных органов, производится этими органами. Земельные участки, которые предоставляют по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Бела русь, районных исполнительных и распорядительных органов, выкупаются районными исполнительными и распорядительными органами.

При выкупе находящегося в частной собственности земельного участка собственнику этого участка возмещаются также расходы, связанные с улучшением качества земли, за исключением случаев изъятия земли за использование ее не по целевому назначению, систематическое невыполнение мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли, использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному за грязнению, ухудшению экологической обстановки. Поря док возмещения указанных расходов определяется Советом Министров Республики Беларусь.

При наличии спора о размерах выкупа, убытков и де нежной компенсации определение их размеров, а также принудительное изъятие находящихся в частной собственности граждан земельных участков в собственность Республики Беларусь производится судом.

Расчет размеров выкупа, убытков (включая затраты, связанные с улучшением качества земли), денежной компенсации при передаче земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в собственность Республики Беларусь производится с участием собственника земельных участков оценочными комиссиями сельских (по селковых), городских, районных исполнительных и распорядительных органов.

В состав оценочных комиссий, как правило, включаются работники землеустроительной, финансовой и коммунальной служб, а также представители других органов и служб по усмотрению соответствующего исполнительного и распорядительного органа или по требованию собственника. По результатам работы комиссий составляются акты с указанием размеров выкупа, убытков (включая затраты, связанные с улучшением качества земли), денежной компенсации, подлежащих возмещению собственнику земельных участков.

Выкуп земельных участков, а также возмещение убытков производятся за счет средств юридических и физических лиц, которым предоставляются изымаемые земельные участки, в сроки, установленные судом, но не свыше трех месяцев со дня изъятия этих участков.

Выкуп у граждан земельных участков, не предоставляемых непосредственно после выкупа юридическим и физическим лицам, производится соответствующим исполни тельным и распорядительным органом за свой счет. Установлен и срок такого выкупа: в течение трех месяцев с момента подачи гражданином в исполнительный и распорядительный орган заявления о передаче участка в государственную собственность. Причем для целей выкупа используются нормативная цена соответствующего земельного участка, действующая на момент выкупа.

В случаях изъятия у собственника земельного участка за систематическое невыполнение мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли, использование земельного участка способа ми, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению эко логической обстановки, размер выкупа уменьшается на сумму, необходимую для возмещения ущерба, нанесенного собственником.

При выкупе земельных участков, находящихся в част ной собственности гражданина, в собственность Республики Беларусь к материалам, на основании которых рассматриваются вопросы выкупа, должен быть приложен доку мент, удостоверяющий право частной собственности на землю. При этом определение размеров земельных участков, изготовление плана этих участков, внесение изменений в земельно-кадастровую документацию производит земле устроительная служба.

По желанию собственника находящийся в его собственности земельный участок может быть передан ему в пожизненное наследуемое владение, при этом денежная компенсация за земельный участок не выплачивается.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, при принудительном их изъятии

При изъятии земельного участка (его части), находящегося в частной собственности граждан, для государственных или общественных нужд соответствующий орган принимает решение о его выкупе при наличии согласия собственника земельного участка на передачу этого участка (его части) в собственность Республики Беларусь. В таком решении указывается сумма выкупа и размер убытков, причиняемых собственнику изъятием земельного участка, а также сроки их выплаты.

Право частной собственности на земельный участок прекращается после возмещения собственнику всех сумм, причитающихся за земельный участок, в том числе и убытков, или после предоставления ему по его желанию в частную собственность равноценного земельного участка и строительства на новом месте юридическими или физическими лицами, для которых отводится изымаемый земельный участок, жилых, производственных и иных построек и возмещения в полном объеме всех других убытков.

В случае отсутствия согласия собственника на изъятие земельного участка (его части) для государственных или общественных нужд принудительное изъятие такого участка в собственность Республики Беларусь производится по решению суда.

Заинтересованная сторона (соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган или юридические, физические лица, для которых производится изъятие земельного участка) представляет в суд материалы предварительного согласования места размещения объекта, справку о наличии у предприятий средств, необходимых для строительства объекта, выкупа земельного участка, возмещения убытков, причиненных собственнику этого участка, проект или схему размещения объекта на испрашиваемом земельном участке (копию генплана) с указанием в них очередности застройки по годам, заключение государственной экологической экспертизы по проекту строительства объекта, заключение Белорусского производственного объединения по геологоразведочным работам (в случаях отвода земельных участков для различных видов строительства), заключение органов Министерства по чрезвычайным ситуациям, копию или выписку из горноотводного акта (в случаях отвода земельных участков для разработки участков полезных ископаемых).

Принудительное изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в собственность Республики Беларусь в случаях нарушения собственником земельного законодательства (невнесение земельного налога в течение двух лет подряд, использование земли не по целевому назначению, неиспользование по целевому на значению в течение одного года земельного участка, при обретенного для ведения личного подсобного хозяйства, и двух лет - в остальных случаях, невыполнение требований природоохранного режима использования земель, использование земельных участков способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки) производится по решению суда.

Землеустроительные органы или государственная налоговая инспекция при выявлении нарушений собственником земельного участка законодательства направляют ему письменное предупреждение с указанием срока для их устранения. При непринятии мер по ликвидации указанных нарушений эти органы передают в местный исполнительный и распорядительный орган, предоставивший земельный участок, акт и заключение о необходимости прекращения права частной собственности на земельный участок и передаче его в собственность Республики Беларусь. Эти материалы затем направляются в суд для рассмотрения по существу.

Следует учитывать, что изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в случае утраты гражданства Республики Беларусь, за исключением выезда лиц за пределы Республики Беларусь в связи со служебными обязанностями или обучением, лечением, на правлением на работу за границу, производится по решению суда.

Особенности выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в собственность Республики Беларусь при приобретении жилого дома, дачи, садового домика лицом, который не имеет права получения в собственность земельного участка, имеющего отношение к этому строению

Гражданин, имеющий в частной собственности земельный участок, приобретенный для строительства жилого дома (дачи, садового домика), и желающий продать жилой дом (дачу, садовый домик), расположенный на этом участке, ли цу, которое не имеет права на приобретение земельного уча стка, имеющего отношение к такому строению, до совершения сделки купли-продажи строения подает заявление в со ответствующий исполнительный и распорядительный орган (по месту нахождения земельного участка) о выкупе этого участка в собственность Республики Беларусь.

В заявлении собственник земельного участка указывает основание прекращения права частной собственности на этот участок, размер участка, предлагаемого к выкупу, его месторасположение и прилагает документы, подтвер ждающие право частной собственности на земельный уча сток. Исполнительный и распорядительный орган в месячный срок рассматривает заявление гражданина о передаче земельного участка в собственность Республики Беларусь и принимает решение, в котором указывается сумма выкупа за земельный участок.

Земельный участок выкупается у собственника по ценам, действующим на момент выкупа.

Особенности выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в собственность Республики Беларусь в случаях, когда один из наследников не может быть собственником земли

В случаях, когда один из наследников не может быть собственником земельного участка, наследник подает заявление о выплате денежной компенсации за земельный уча сток или о предоставлении ему этого участка в пользование (аренду) в исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка. Такое заявление должно быть рассмотрено в месячный срок. При этом раз мер денежной компенсации за земельный участок должен быть равен сумме, выплачиваемой при осуществлении вы купа соответствующих земельных участков.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г.) Минск «Беларусь» 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с комментариями к разделам / Комментарии В. Ф. Чигира. - 3-е изд. - Мн.: Амалфея, 2000.-704с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008г. № 425. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года. Юридическая база «ЮСИАС».
4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения «Молодежное научное общество». 1999. - 360с.
5. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.