**Правила предоставления и изъятия земельных участков**

Кодексом Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-З (далее - Земельный кодекс), вступившим в силу с 1 января 2009 года, установлено, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, производится на основании порядка об изъятии и предоставлении земельных участков, установленного Президентом Республики Беларусь. В качестве общего правила Земельный кодекс рассматривает аукционную основу предоставления земельных участков, с возможностью определения исключений в отдельных случаях, определяемых Главой государства, независимо от вида вещного права и целей использования таких земельных участков.

С 1 января 2008 года в республике начал применяться Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее - Указ № 667), который рассматривается как законодательный акт, являющийся базовым императивом, определяющим характер правового регулирования земельных отношений, участниками которых являются, с одной стороны, государство (его административно-территориальные единицы) и, с другой, юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане. Данный нормативный акт построен с соблюдением принципов приоритета охраны земель как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства, необходимости сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, дифференцированного подхода к установлению правового режима земель, сочетания интересов государства, общества и граждан с целью обеспечения гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим им земельным участкам.

Указом № 667 определен вид вещного права, на котором предоставляются земельные участки в зависимости от субъектного состава земельных правоотношений. Например, юридическим лицам Республики Беларусь они предоставляются на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам–нерезидентам - только на праве аренды. Индивидуальные предприниматели пользуются аналогичными правами. Гражданам земельные участки предоставляются на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды.

Определены Указом № 667 и органы, уполномоченные на принятие решения по изъятию и предоставлению земельных участков. К таковым отнесены сельские, поселковые, районные, Минский городской, городские и областные исполнительные комитеты (далее - исполкомы) в отношении земель соответствующих населенных пунктов или территорий.

Администрации свободных экономических зон (далее - СЭЗ) наделены правом изъятия и предоставления земель резидентам этих зон в пределах закрепленных за ними границ и при условии делегирования им соответствующего права областными, Минским городским и городскими исполнительными комитетами, а также осуществления перевода земельных участков из одной категории в другую.

Указом № 667 определен перечень субъектов, которым земельные участки на право заключения договоров аренды, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений и аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, предоставляется без проведения аукциона. В их число входят:

* + – государственные органы и организации (за исключением предоставления земельного участка для строительства автозаправочных станций);
	+ – сельскохозяйственные организации, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства, иные организации для целей ведения сельского, подсобного сельского хозяйства;
	+ – научные организации, учреждения образования - для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;
	+ – государственные лесохозяйственные учреждения;
	+ – организации местных исполнительных и распорядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства - для ведения лесного хозяйства;
	+ – религиозные организации, иные юридические лица и индивидуальные предприниматели - для строительства культовых строений и мест погребения;
	+ – садоводческие товарищества, резиденты СЭЗ и прочие юридические лица и индивидуальные предприниматели для выполнения определенных целей.

Такое право также имеют граждане Республики Беларусь, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, постоянно проживающие в населенных пунктах и работающие на их территории либо территории районов, в которых находятся такие населенные пункты - для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов в данных населенных пунктах.

Однако с принятием Указа № 667 такого права лишились граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, если они постоянно проживают или работают в городах: Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев.

Либерализация экономических процессов, происходящих в настоящее время в обществе, затрагивает практически все жизненно важные сферы, в том числе такое консервативное и трудно поддающееся изменениям земельное законодательство. В связи с этим Указ № 667, который ввел более жесткие, чем действовали ранее, правила изъятия и предоставления земельных участков, вошел в противоречие с новыми правовыми тенденциями, что потребовало реформирования его норм.

6 февраля 2009 года Президентом Республики Беларусь подписан Указ № 64 «О внесении дополнений и изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь по вопросам строительства, изъятия и предоставления земельных участков» (далее - Указ № 64), которым в том числе пересмотрены многие нормы Указа № 667. Остановимся на тех из них, которые представляют интерес для граждан и юридических лиц с точки зрения реализации их прав в области земельных отношений.

Прежде всего, следует упомянуть о том, что Указом № 64 упрощен ранее действовавший порядок принятия администрациями СЭЗ решений об изъятии и предоставлении земельных участков при необходимости их перевода из одной категории в другую в случае, если администрации СЭЗ делегированы лишь права на изъятие и предоставление земельных участков, но у нее отсутствует право на такой перевод. Действующими в настоящее время решениями областных исполнительных комитетов и г. Минска, изданными для целей реализации Указа № 667, делегированы права на принятие решений по изъятию и предоставлению земельных участков резидентам администраций СЭЗ в границах соответствующей зоны в полном объеме с переводом их из одной категории в другую. Однако не обошлось и без исключений.

Решением Гомельского областного исполнительного комитета от 29.07.1999 № 504 администрации СЭЗ «Гомель-Ратон» переданы только полномочия по изъятию и предоставлению земельных участков, передачи их в аренду. В данном случае администрация СЭЗ может принимать решение об изъятии и предоставлении земельного участка. Перевод таких участков из одной категории в другую осуществляется Гомельским областным исполкомом, а если аналогичное решение будет принято в другой области - соответствующим областным, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполкомами после направления (в течение 3 рабочих дней) письменного уведомления администрацией СЭЗ в исполнительный комитет о принятом ею решении. В ином порядке предполагается осуществление продажи права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания проданного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, незавершенного незаконсервированного капитального строения, находящихся в государственной собственности, независимо от того, какой способ продажи был избран - путем прямого заключения договора купли-продажи, либо путем проведения аукциона. В то же время, если продажа названного имущества, расположенного на земельном участке, находящемся в постоянном или временном пользовании, осуществляется без проведения аукциона, земельный участок изымается и предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона с установлением платы за право заключения договора аренды на основании его кадастровой стоимости.

В новой редакции изложены п. 6-8 Указа № 667, в которых отражено нормативное регулирование, касающееся:

* + – права предоставления земельного участка без проведения аукциона (п. 6);
	+ – сроков государственной регистрации о предоставлении земельного участка (п. 7);
	+ – признания утратившим силу решения о предоставлении земельного участка (п.8).

Без проведения аукциона на право заключения договора аренды, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и аукциона по продаже земельных участков в частную собственность на вещных правах в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель кроме тех юридических лиц и граждан, которые были указаны в прежней редакции п. 6 дополнительно включены:

**а)** юридические лица и индивидуальные предприниматели – для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

**б)** граждане Республики Беларусь - для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, за исключением городов Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Минска, Могилева. В то же время в случае признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и постановки их на такой учет в перечисленных городах за исключением г. Минска, они также могут рассчитывать на получение земельного участка для строительства жилого дома без проведения аукциона. В г.Минске такое право получили только многодетные семьи (при наличии 3 и более детей в возрасте до 23 лет, не вступивших в брак и проживающих совместно с родителями, включая обучающихся на дневных отделениях учреждений образования в других населенных пунктах и проходящих срочную военную службу по призыву, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется право пользования занимаемыми родителями жилыми помещениями), состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Граждане Республики Беларусь, используя льготу, предоставленную Указом № 64, должны помнить, что она может быть реализована только 1 раз. При возникновении ситуации, когда, воспользовавшись льготой, гражданин уже получил земельный участок без участия в аукционе, а в последующем вновь был поставлен на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, право на получение земельного участка у него может быть реализовано только путем участия в аукционных торгах;

**в)** граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица - при обращении за оформлением правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности или ином законном основании незавершенные законсервированные строения, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, а также на доли в праве собственности на эти объекты недвижимости;

**г)** юридические лица и индивидуальные предприниматели - для строительства автозаправочных станций, строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, предназначенных для производства товаров, выполнения работ, оказания услуг. Данное правило не распространяется на субъектов предпринимательства, осуществляющих строительство и обслуживание названных объектов в населенных пунктах с численностью населения свыше 50 тыс. человек, включенных в перечень, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.10.2008 № 1451. Введение исключения связано с реализацией Декрета Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 1 «О стимулировании производства и реализации товаров (работ, услуг)», которым предоставлены налоговые и таможенные льготы коммерческим организациям как с иностранными инвестициями, так и без таковых, созданных с 1 апреля 2008 года в населенных пунктах Республики Беларусь, за исключением населенных пунктов с численностью населения свыше 50 тыс. человек.

В данный перечень включены следующие города:

* + – Барановичи, Брест и Пинск (Брестская область);
	+ – Витебск, Новополоцк, Орша, Полоцк (Витебская область);
	+ – Гомель, Жлобин, Мозырь, Речица, Светлогорск (Гомельская область);
	+ – Гродно, Лида; Минской области - города Борисов, Жодино, Молодечно, Слуцк, Солигорск (Гродненская область);
	+ – Бобруйск, Могилев (Могилевская область);
	+ – г.Минск.

Данный перечень местными исполнительными и распорядительными органами пересматриваться не может. В то же время в соответствии с Указом № 64 они могут в зависимости от местных условий дополнительно определить населенные пункты, в пределах которых земельные участки будут предоставляться юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для целей строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, предназначенных для производства товаров (работ, услуг), в которых предоставление земельных участков должно осуществляться только по результатам аукционов;

**д)** юридическим лицам - для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина.

Новые условия оформления правоустанавливающих документов на приобретение земельных участков Указом № 64 введены для граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в том случае если разрешение на проведение проектно-изыскательских работ для строительства капитальных строений, было принято соответствующими исполкомами до 1 января 2008 года. Без проведения аукциона такие земельные участки будут оформлены при соблюдении дополнительных условий - действующие договоры подряда на подготовку земельно-кадастровой документации или на разработку проекта отвода земельного участка также были заключены до 1 января 2008 года и только с организациями по землеустройству, находящимися в подчинении Государственного комитета по имуществу либо с проектно-изыскательским коммунальным унитарным предприятием «Земпроект», если испрашиваемый земельный участок расположен в границах г.Минска.

Таким образом, те организации (прочие лица), которые по каким либо причинам не успели получить правоустанавливающие документы в 2008 году в рамках действия прежней редакции Указа № 667, фактически должны будут начать новую процедуру получения земельного участка.

И еще одна особенность, введенная Указом № 64, связанная с предоставлением рассрочки внесения платы за право заключения договора аренды земельных участков или платы за земельные участки, предоставляемые в аренду по решению исполнительного комитета, на которую следует обратить внимание. В соответствии с Указом № 667 право применять или не применять такую рассрочку, а также устанавливать продолжительность ее действия, определял исполнительный комитет при предоставлении земельных участков в аренду для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, в том числе по результатам аукционов. Как правило, такие решения принимались исполкомами индивидуально без разработки каких-либо критериев и без принятия нормативных правовых актов их определяющих. Поскольку в республике не сложилась единая практика предоставления рассрочки, Указом № 64 соответствующие правила включены в п. 6 Указа № 667. Рассрочка на основании новой редакции п. 6 может быть предоставлена на срок, не превышающий 5 лет со дня приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса. До приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта лицом, которому предоставляется земельный участок, вносится часть платы в размере, определяемом исполнительным комитетом, эту рассрочку предоставившим. Этим же исполнительным комитетом должен быть разработан и утвержден порядок внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка или платы за земельные участки, передаваемые в частную собственность, в случае предоставления рассрочки.

Одним из оснований, когда получение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями права заключения договора аренды земельного участка в постоянное или временное пользование без проведения аукциона, как Указ № 667, так и Указ № 64, называют строительство и обслуживание многоквартирных жилых домов, за исключением жилых домов повышенной комфортности. Представляется, что ограничение, введенное еще до принятия Указа № 64, может быть оправданным с экономической точки зрения лишь частично.

Из определения жилого дома повышенной комфортности, приведенного в Указе № 667, с применением аукционной системы предоставления земельных участков будут строиться, например, жилые дома, отвечающие хотя бы одному из следующих критериев:

**1)** строящиеся с применением индивидуальных архитектурных, планировочных и конструктивных решений, предусматривающих высоту хотя бы одного жилого этажа свыше 3 метров; коэффициент соотношения общей площади к жилой хотя бы одной квартиры, кроме однокомнатных, составляет 2 и более; общая площадь хотя бы одной квартиры составляет более 140 кв. м;

**2)** жилой дом размещается в первой экономико-планировочной зоне.

Если первый критерий все-таки характеризует жилое помещение как помещение повышенной комфортности, то применение второго критерия автоматически относит все жилые дома, в том числе самых экономичных серий, утвержденных еще в 90-годы прошлого столетия, к числу домов повышенной комфортности, если их строительство производится в центральной части города.

Указом № 64 также внесены изменения и дополнения в положения, утвержденные Указом № 667, в частности, Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков (далее - Положение 1), Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений) (далее - Положение 2), Положение о порядке формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, обслуживания подлежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности (далее - Положение 3).

Положение 1 определяет соответствующую правовую базу при изъятии и предоставлении земельных участков из всех категорий земель, независимо от цели их дальнейшего использования и вида вещного права на них. Данное Положение распространяет свое действие также на процедуру изъятия и предоставления земельных участков для государственных нужд. Изъятие земельных участков для государственных нужд предусмотрено как одно из принудительных самостоятельных оснований прекращения прав на землю, основная суть которого заключается в том, что оно допускается как исключительный случай с применением принципа возмездности. Практика применения данной нормы показала нецелесообразность ее использования в полном объеме по ряду причин. Например, изъятие по названным основаниям производится, если это необходимо для выполнения международных обязательств Республики Беларусь, выраженных в международных договорах, при отводе земельного участка для строительства объекта государственного значения. К таковым можно отнести строительство объектов промышленности, энергетики, транспорта, объектов обороны и безопасности, в случае необходимости предоставления земельного участка для разработки месторождений полезных ископаемых. Изъятие земельных участков для государственных нужд как правило сопровождается ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, связанное с причинением им убытков, расчет которых производится на основании специальных нормативных актов и должен прилагаться к акту выбора земельного участка.

Некоторые проблемы возникают при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства на землях сельскохозяйственного назначения, требующее дополнительного согласования документов с сельскохозяйственными организациями и гражданами. Отдельного правового регулирования при отводе земельных участков для государственных нужд требуют вопросы обеспечения интересов всех субъектов земельных прав, в том числе закрепления их процессуальных прав на стадии выбора места для размещения объекта и принудительного изъятия участка или его части, обеспечения их присутствия при разбивке участка на местности, а также установления порядка выкупа у собственника земельного участка, предназначенного для государственных нужд. Данные правоотношения регулируются разными нормативными правовыми актами, в том числе Земельным кодексом, а также находятся в сфере регулирования гражданского законодательства, в связи с чем применение к ним только норм данного Положения является явно недостаточным.

Данная особенность учтена Указом № 64, которым в Положение 1 введено условие, позволяющее применять при изъятии и предоставлении земельных участков для государственных нужд законодательные акты, содержащее особенности защиты имущественных прав при совершении такой процедуры, сопровождающейся сносом одноквартирных блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений или многоквартирных жилых домов.

Изменен и порядок осуществления выкупа земельного участка изъятого для государственных нужд. В соответствии с Положением 1 размер выкупа такого земельного участка соответствует его кадастровой стоимости, действующей на момент выкупа. В то же время стоимость некоторых земельных участков, право собственности на которые было получено через аукцион, значительно (иногда в несколько раз) превышает эту сумму, о чем свидетельствуют торги, проводимые в областных центрах и г. Минске. Учитывая принудительный характер изъятия таких участков, Указом № 64 внесены изменения в Положение 1, предусматривающие возможность возмещения собственнику земельных участков, приобретенных по результатам аукциона по продаже земельных участков в частную собственность, при его принудительном изъятии по цене приобретения с учетом инфляции, но не ниже его кадастровой стоимости на дату выкупа. Во всех остальных случаях должно применяться Положение о порядке выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 (по состоянию на 10.02.2009). Выкуп производится за счет средств местного бюджета соответствующей административно-территориальной единицы, в который поступила плата за этот земельный участок; возмещение убытков собственнику такого земельного участка – за счет средств лица, в интересах которого он изымается.

Очень важные изменения появились в п. 9 Положения 1, из которого исключены нормы, касающиеся предоставления права выбора собственнику при изъятии земельного участка и сносе находящихся на нем одноквартирного, блокированного жилого дома, иных строений, сооружений и насаждений на предоставление благоустроенной квартиры в собственность, ее строительства, получение в собственность жилого дома, равноценного сносимому, на перенос и восстановление жилого дома в ином месте, получение денежной компенсации вместо изымаемого земельного участка с расположенным жилым домом и постройками. В новой редакции п. 9 бесспорным остается право на возмещение убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом на них объектов недвижимости.

Более широкий спектр защитных мер предусмотрен некоторыми законодательными актами для землепользователей при отводе земельных участков для государственных нужд.

В силу ст. 73 Земельного кодекса при изъятии земельных участков для этих целей землепользователям помимо убытков в зависимости от местных условий и особенностей, в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами городов и иных населенных пунктов, при их желании могут быть выделены равноценные участки. Дополнительные условия защиты имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд предусмотрены и Указом Президента Республики Беларусь от 02.02.2009 № 58, вступающего в силу с 1 мая 2009. Местные исполкомы либо по их решению иные лица, которым земельные участки предоставляются, обязаны до принятия решения об изъятии предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры реализацию одного из перечисленных ранее прав. То есть предоставить в собственность квартиру типовых потребительских качеств и при несоответствии ее рыночной стоимости сносимого жилого дома или квартиры выплатить денежную компенсацию в размере данной разницы. В качестве альтернативного варианта предусмотрена денежная компенсация за сносимый дом или квартиру, строения, сооружения в размере их рыночной стоимости, но не менее затрат, необходимых для строительства равноценных дома или квартиры. Допускает Указ № 58 также принятие исполкомом решения о переносе и восстановлении сносимого жилого дома при наличии объективной возможности такого переноса. Соответствующие нормативные предписания на этот счет содержит и Жилищный кодекс Республики Беларусь, ст. 69 которого предусматривает предоставление гражданам, выселяемым из жилого дома, подлежащего сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо в связи с признанием дома непригодным для проживания, жилого помещения типовых потребительских качеств.

Положение 2 дополнено нормативными предписаниями, касающимися упрощения процедуры изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений при отсутствии градостроительных проектов детального планирования указанных городов или архитектурных проектов застройки их территорий, если при этом не требуется проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка или горисполкомом принято решение о проведении аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений.

Для предоставления земельного участка в соответствии с названными условиями заинтересованное лицо должно обратиться в горисполком с заявлением, в котором отражаются определенные сведения о целях предоставления земельного участка. К заявлению прилагается пакет документов, среди которых значилась копия бухгалтерского баланса за текущий год на последнюю отчетную дату. Данный документ Указом № 64 исключен из перечня документов, прилагаемых к заявлению.

Одновременно с пересмотром объема документации, представляемых для принятия решения об отводе земельного участка, Положение 2 пополнилось дополнительными процедурами, связанными с подготовкой земельно-кадастровой документации, архитектурно-планировочного задания и технических условий, перечень которых устанавливается горисполкомом. Организации по землеустройству наделены дополнительными правами по прекращению подготовки земельно-кадастровой документации в случае выявления ими обстоятельств, свидетельствующих о нарушении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований законодательства при подаче заявлений о предоставлении земельного участка или о невозможности соблюдения требований законодательства при подготовке такой документации на испрашиваемый земельный участок для заявленных целей с последующим уведомлением об этом горисполком. В таком случае заключенный договор подряда на подготовку земельно-кадастровой документации расторгается, а понесенные затраты возмещаются за счет виновной стороны.

Отражены в Положении 2 так же особенности заключения с победителем аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений договора на реализацию данного права. Указом № 64 победителем аукциона, с которым заключается аналогичный договор, признается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказавшиеся единственными подавшими заявление на участие в нем. Земельный участок предоставляется такому лицу в аренду на основании решения горисполкома об изъятии и предоставлении земельного участка с внесением платы за право заключения договора аренды земельного участка в размере начальной цены предмета аукциона, определенной на основании кадастровой стоимости участка. Нормы, касающиеся признания аукциона несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним претендентом, из Положения 2 исключены. Введение новых правил в действительности является новеллой только для проведения аукционов земельных участков.

В силу Декрета Президента Республики Беларусь от 14.04.2008 № 7 допускается продажа государственного имущества, в том числе акций открытых акционерных обществ, созданных в процессе разгосударствления и приватизации объектов, находящихся в государственной собственности при поступлении заявления на участие в торгах от одного участника при условии соответствия его предложений условиям конкурса. Данные особенности уже отражены в нормативных актах Государственного комитета по имуществу (постановление от 18.08.2008 № 67) и отдельных облисполкомов. К примеру, решением Могилевского облисполкома от 24.12.2008 № 23-36 предусматривается продажа находящихся в областной коммунальной собственности акций акционерного общества по конкурсу в случае, когда заявление на участие в нем подано только одним лицом.

Положение 3. В данном нормативном акте излагается порядок формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества на территории Республики Беларусь, строительство которых предусмотрено Президентом Республики Беларусь либо программой им утвержденной, а также Советом Министров Республики Беларусь. Используются его нормы и при продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, на аукционе. До принятия Указа № 64 Положение 3 не применялось в случаях, если для размещения объекта строительства требовалось проведение изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности. Указом № 64 в Положение 3 внесены изменения, в соответствии с которыми изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности, для реализации перечисленных выше целей, допускается, но с соблюдением законодательных актов по защите имущественных прав собственников, предусмотренных при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них жилых домов, иных строений и насаждений, в том числе проведения выкупа земельного участка по стоимости этого участка с учетом инфляции. Прекращение права собственности на изымаемый участок у собственника должно быть совмещено по времени с его выкупом, а также к этому времени соблюдены прочие его права.

**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. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 07.08.2008, № 187, рег. № 2/1522 от 30.07.2008). ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА «ЮСИАС» - 2009г.
3. Закон Республики Беларусь «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», от 18 февраля 1991г. N 611-XII. (Ведомости Верховного Совета Белорусской ССР, 1991 г., № 12, ст.125). ЮРИДИЧЕСКАЯ СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННАЯ АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА «ЮСИАС» - 2009г.
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.