**ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ.**

Президент Республики Беларусь Александр Лукашенко подписал Закон Республики Беларусь «Об изменении кодексов».

Изменения направлены на решение проблем граждан, расширены их права по распоряжению земельными участками, предоставлен широкий спектр защиты и соблюдения интересов граждан в рамках правового поля, а также упрощен порядок изъятия и предоставления земельных участков.

Некоторые ограничения в отношении сделок с земельными участками сняты, при соблюдении землепользователями ряда условий разрешен раздел, изменение границ и целевого назначения земельных участков при условии:

соблюдения ими градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных норм и правил;

внесения землепользователем платы за земельный участок по его рыночной стоимости, но не ниже кадастровой.

Сейчас менять целевое назначение участков, которые предоставлены для строительства объектов, можно после ввода их в эксплуатацию. В обновленном Кодексе о земле разрешение можно получить на этапе строительства. Это должно снизить количество долгостроев, так как землепользователи получат возможность изменить функциональность проекта, либо продать незавершенное законсервированное зарегистрированное строение для реализации объекта другим лицом в новых условиях.

Предоставлена возможность предоставления дополнительных земельных участков без проведения аукционов. Это поспособствует развитию и расширению бизнеса.

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. Сегодня это можно сделать лишь спустя 8 лет после ввода в эксплуатацию дома. В новом кодексе прописан срок всего 5 лет, после чего участок можно отчуждать — продавать, осуществлять дарение и другое.

С 1 сентября текущего года самовольно занятые земельные участки разрешат узаконить, но не всем.

Во исполнение поручения Президент Республики Беларусь проведена сплошная инвентаризация земельных участков, в результате которой в г. Витебске выявлено более полторы тысячи фактов самовольного занятия земель как физическими, так и юридическими лицами. Итогом станет «земельная амнистия». Это значит, что те, кто построил постройку, установил ограждение за пределами границы предоставленного земельного участка, распахал огород, смогут оформить ранее самовольно занятые земельные участки при соблюдении следующих условий:

сохранение капитального строения и изменение целевого назначения существующего земельного участка не влекут существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил;

имеется согласие смежных землепользователей (землепользователей занятого земельного участка его части);

отсутствие на рассмотрении в суде спора в отношении объекта самовольного строительства или земельного участка;

подтвержден факт возведения, реконструкции капитального строения до вступления в силу данной нормы;

заявление о принятии соответствующего решения подано заинтересованным лицом до 1 сентября 2025 г.;

возведение, реконструкция капитального строения (здания, сооружения) связаны с самовольным занятием части земельного участка либо несоблюдением целевого назначения земельного участка, предоставленного до 1 сентября 2022 г.;

в местный бюджет внесена плата за право легализации в размере кадастровой стоимости земельного участка либо его части;

внесены плата за предоставляемые в частную собственность земельный участок либо дополнительный земельный участок или плата за право заключения договора аренды земельного участка либо дополнительного земельного участка в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле.

«Земельной амнистией» можно будет воспользоваться в течение 3 лет – до 1 сентября 2025 г.

Вопрос самовольного строительства отражен в новой редакции статья 223 Гражданского кодекса. Созданный в результате самовольного строительства объект, признается самовольной постройкой. При выявлении самовольной постройки исполкомом принимается решение о ее судьбе. В случае отказа лица выполнить принятое решение осуществляется снос объекта с возмещением лицом причиненного вреда.

Ранее, если в садоводческих товариществах фактические границы земельных участков граждан не совпадали с планом организации территории товариществ (либо он и вовсе отсутствует) в документ необходимо было вносить изменения (разрабатывать и утверждать план), а это значительные денежные затраты. В основном землепользователями садоводческих товариществ являются пенсионеры, которые пользуются земельными участками 20 – 30 лет и не располагают средствами, чтобы оплатить данные работы.

С принятием нового Закона при отсутствии споров с соседями этого делать не требуется.

Порядок оформления земельных участков членами товариществ упрощен, и они могут предоставляться членам товариществ по фактическому пользованию без внесения в установленном законодательством порядке изменений в утвержденный проект организации и застройки территории садоводческого товарищества при соблюдении в совокупности следующих условий:

садоводческое товарищество создано до 1 сентября 2022 г.;

заинтересованным лицом подано соответствующее заявление до 1 сентября 2025 г.;

фактическое местоположение границы предоставляемого земельного участка соответствует внешней границе садоводческого товарищества, а в случае их несоответствия внесены изменения в документы.

Надеюсь, что это поспособствует повышению оформления членами садоводческих товариществ правоудостоверяющего документа на земельный участок.

Следует отметить, что обязанность члена товарищества оформить правоудостоверяющий документ на участок предусмотрена пунктом 4 Указа Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 50 «О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ», которым определено что при выявлении не зарегистрированных в установленном порядке земельных участков, предоставленных гражданам для ведения коллективного садоводства исполком направляет гражданам предписания о необходимости обратиться с заявлением о выдаче правоудостоверяющих документов на них в месячный срок со дня получения такого предписания. Невыполнение требований, содержащихся в указанных предписаниях, является основанием для изъятия земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.