

# ЮРИДИЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ



<http://ecoby.info/>

◆————◆

## **БРОШЮРА**

### **ПО ПОЛУЧЕНИЮ ЗЕМЛИ**

◆————◆

версия от 24 февраля 2013 года  
5-е издание

В соответствии с действующим законодательством, можно получить 1 гектар земли там, где вы захотите и ткнёте пальцем на карте нашей страны. Так может быть чисто теоретически. Постараемся рассмотреть, насколько наши желания могут совпадать с возможностями взять участок земли там, где нам хочется.

Сначала постараемся определиться какие права у нас на землю. Что я могу иметь по законодательству. Много документов нам изучать не надо. Достаточно самого главного - Кодекс о земле <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=Hk0800425&p2={NRPA}>

В этом документе: - *размеры предоставляемых земельных участков; - вещное право (форма собственности); - категории и виды земель; - права и обязанности землепользователей, защита и ограничение прав; - компетенция государственных структур; - землеустройство, охрана земель*

Второй значимый документ – Указ Президента Республики Беларусь 27.12.2007г. №667 Об изъятии и предоставлении земельных участков. <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p2=1/9264>

В этом документе есть практически всё: - *как предоставляются земельные участки; - на каком основании; - компетенция органов власти; - способы получения земельных участков (аукционы, согласования, льготы);- сроки процедур; - отчуждение; - порядок перевода земель и др.*

**Что ещё понадобится? – Цена вопроса.** Чтобы узнать, сколько обойдётся 25 соток в частную собственность там, где вы хотите, обратимся в кадастровую службу <http://vl.nca.by/> Так, например: в д. Падневичи, Воложинского района, Минской области (Поселение «Росы»):

*Сведения о кадастровой стоимости 1 м2 земель:*

*Жилая усадебная зона, Usd: 0,62;*

А в д. Отруб, Докшицкого района Витебской области (Поселение «Ладное»):

*Жилая усадебная зона, Usd: 0,08.*

Но эту сумму вы заплатите, если вам участок выделят как нуждающемуся, и вы захотите его взять в частную собственность. Если же вы приобретаете участок через аукцион, то сумма будет отличаться в большую сторону. Аренда не лучший вариант - из него изменение вещного права только в частную собственность. Создавать же на арендованной земле своё будущее как-то не надёжно. Самый удачный выбор – пожизненно-наследуемое владение (далее по тексту ПНВ), но в этом случае надо быть нуждающимся в улучшении жилищных условий или обладать другими льготами, чтобы выделяемый участок вам достался без аукциона.

**Теперь опустимся на землю и из теории попробуем практически что-то получить.** Если вы в гордом одиночестве, уставшие от городской суеты и пыли всё-таки созрели на отчаянный шаг и решились взять участок земли с перспективой на создание Родового поместья, то, найдя тот населённый пункт, который вас устраивает вам необходимо определиться со следующим:

**1. Есть ли в наличии дом, который можно приобрести и естественно должна быть перспектива на увеличение участка прилегающего к дому до размера в 1 гектар.**

**1.1. Если у дома есть потенциальные хозяева,** то особых проблем нет. Один вариант если дом с участком имеет все необходимые документы (свидетельство на землю и техпаспорт на дом), то смело можно оговаривать сумму сделки и идти к нотариусу или местное БТИ.

Если документов нет и дом с 1985г. не продавался, то вступает в силу Указ Президента РБ №368 от 11.08.05г. «О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населённых пунктах» [http://www.pravo.by/pdf/2005-126/2005-126\(004-020\).pdf](http://www.pravo.by/pdf/2005-126/2005-126(004-020).pdf) и вы смело можете идти в сельсовет.

**1.2. Если у дома есть только наследники**, то придётся их уговорить, хотя бы официально войти в наследство. Как вариант взять доверенность на сбор документов для суда с целью установления наследства и заниматься этим самому. Далее по предыдущей схеме, в зависимости от наличия документов на дом с участком.

**2. Если дома нет**, но место вам очень понравилось и вы хотите здесь что-то обосновать, то ваш путь лежит к местному землеустроителю. Он обычно находится в сельском совете или ведёт в нём приём в определённые дни, если у него в ведении несколько сельсоветов. Ваша задача узнать есть ли в этой деревне свободные участки для строительства и обслуживания жилого дома. Эти сведения можно найти на сайтах вашего областного или районного исполкома. (например для Минской области <http://www.minsk-region.gov.by/index.aspx?id=101>).

Кроме того, у землеустроителя можно узнать какие вообще земли есть в ведении данного населённого пункта и кому принадлежат прилегающие земли. Это надо для тех, у кого планируемый участок выходит за пределы сельского совета и того, кто думает глобально и надеется на образование поселения в будущем на территории деревни и прилегающих землях.

Здесь стоит сделать оговорку. Приблизительно, начиная с 2009 года, после вступления в силу нового Кодекса о Земле, многие районы провели крупномасштабные мероприятия по переводу ненужных, пустующих земель населённых пунктов в ведение близлежащих СПК (колхозов), лесхозов и фермерских хозяйств в зависимости от состояния этих земель. Цель была одна: избавиться от неиспользованных земель населённых пунктов, за которые сельские исполкомы обязаны были платить в виду отсутствия хозяев на этих землях. Всё что находилось на окраинах деревень поменяло свою категорию и стало землями сельхоз назначения, либо иных категорий.

Вывести, в этом случае, земли из ведения сельсоветов оказалось просто, вернуть их обратно невероятно сложно.

**2.1. Если вы не имеете собственности и нуждаетесь в улучшении жилищных условий**, то при наличии пустующих земельных участков соответствующего назначения вы имеете право предъявить соответствующие документы и став на очередь получить участок без проведения аукциона.

**2.2. Как вариант можно попробовать этот же путь - оформляя участок на родственника** (родителей, братьев, бабушек и т.д.) если вы сами не нуждаетесь в улучшении жилплощади. Но отдавайте себе отчёт в том что вы будете строиться на участке, вам не принадлежащем и переоформить вы его сможете только через восемь лет после введения дома в эксплуатацию.

**2.3. Как крайний вариант - аукцион.** Пишите заявление на участие в аукционе. Местный исполком готовит необходимые документы и приглашает вас на аукцион. Порядок проведения оговорен Постановлением СМРБ: [http://www.moa.by/files/NormPravoAct/Postanovlenie\\_SM\\_RB\\_26.03.2008\\_N462\\_\(red\\_06.07.2012\).pdf](http://www.moa.by/files/NormPravoAct/Postanovlenie_SM_RB_26.03.2008_N462_(red_06.07.2012).pdf)

Если даже вы будете единственным участником аукциона, то по правилам вам должны отдать его не ниже кадастровой цены плюс высчитать расходы, как по подготовке к проведению аукциона, так и по документации на сам участок.

**3. А как же гектар?** Если вы приобрели дом и у него есть участок (минимум 15 соток), то до размеров гектара вы можете претендовать на прилегающие пустующие (никому не принадлежащие и находящиеся в ведении местного исполкома) земли. Взять в частную собственность возможно, но, скорее всего, дорого и не принципиально. В ПНВ, только если вы пропишитесь в этом доме или пропишите кого-то из родственников и на них оформите недостающий участок.

Если дома нет и в этих краях вы человек новый и неизвестны местному населению и властям, то рассчитывать на получении участка более 25 соток крайне сложно. Вам придётся приложить максимум красноречия и убедительности, чтобы доказать необходимость наличия ещё 75 соток для огородничества (временное пользование максимум на 10 лет), без наличия условий к проживанию в этой местности. Как вы понимаете говорить о ведении личного подсобного хозяйства вовсе не уместно.

**4. Первым всегда труднее, поэтому наиболее приемлемое решение присоединиться к уже существующей группе ваших единомышленников,** которые в конкретном населённом пункте имеют участки разного предназначения, разных форм собственности (вещного права). В этом случае можно рассматривать любые варианты получения участков до гектара и более, как из земель этого населенного пункта, так и из прилегающих и даже пахотных земель сельхоз назначения. Всё зависит от ваших желаний, возможностей и терпения. А узнать о таких существующих уже группах можно на сайте <http://ecoby.info/>

**5. Ещё пару слов о сроках строительства.** К земельному вопросу строительство имеет отношение в том аспекте, что затягивание сроков строительства с 2011г. вновь могут привести к изъятию земельного участка, смотрите: <http://www.president.gov.by/press132522.html>

---

Пространство согласованных действий, при поддержке которого создана настоящая брошюра, желает удачи в получении земельных участков и надеется что представленная информации поможет вашим начинаниям. Если у Вас есть другие вопросы или подробности, которые мы не смогли здесь осветить обращайтесь к нам по следующим адресам и телефонам:

- моб. 754-97-20 (МТС, Велком), т. 284-67-22 (город) - Дмитрий, РОО "Своя Родина"
- моб. +375-29-766-46-83 (МТС) - Ратмир, портал <http://ecoby.info/>

**А на Земле быть добру!**