

Новые возможности в разделе земельных участков

Вступивший с 1 января 2023 Кодекс Республики Беларусь о земле предоставляет гражданину возможность осуществить раздел земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, и впоследствии использовать полученный в результате раздела участок для целей, связанных со строительством и обслуживанием жилого дома, либо иных целей, изменив в установленном порядке его целевое назначение.

До раздела земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, местным исполнительным комитетом принимается в порядке, установленном законодательством об административных процедурах, решение о разрешении раздела земельного участка.

Раздел земельного участка разрешается при соблюдении следующих условий:

изменения вида права на существующий земельный участок на право частной собственности (если он принадлежит заявителю на ином виде права) или на право аренды (если он в соответствии с законодательством не может быть предоставлен в частную собственность);

внесения гражданином платы за земельный участок или платы за право аренды земельного участка;

наличия инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающей минимально необходимый уровень инженерного оборудования земельных участков;

соблюдения предельных размеров земельных участков, градостроительных регламентов, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных и иных норм и правил.

Одновременно с этими условиями при разделе земельного участка должна быть предусмотрена возможность обеспечения для каждого из образованных в результате деления земельных участков подъездов, ширина которых должна быть не менее 3,5 м;

возможность обеспечения собственникам капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на образуемых в результате деления земельных участках, отдельного входа в принадлежащие им строения;

местоположение границ образуемых в результате деления земельных участков на расстоянии не менее 3 м от отдельно стоящего жилого дома (садового домика, дачи) и противопожарного водоема, не менее 2 м - от нежилых капитальных построек, не менее 4 м - от вольеров с домашними животными, не менее 3 м - от высокорослых плодовых деревьев (яблоня, груша, черешня и другое), не менее 2 м - от среднерослых плодовых деревьев (вишня, слива, алыча, облепиха, калина и другое), а также от карликовых плодовых и декоративных деревьев, не менее 1 м -

от ягодных (смородина, малина, виноград и другое) и декоративных кустарников.

При делении земельных участков линия раздела не должна проходить по неделимым капитальным строениям (зданиям, сооружениям), многолетним насаждениям.

Если при делении земельных участков заинтересованные лица изъявляют желание границу раздела установить по оси внутренней стены разделяемого капитального строения (здания, сооружения), такие предложения могут учитываться при наличии заключенного между ними соглашения, предусматривающего взаимные обязательства сторон по недопущению разрушения, содержанию в нормальном состоянии и ремонту этой стены, а также обязательства по недопущению разрушения помещений этого строения, расположенных выше или ниже уровня отметки земли, либо копии судебного постановления по этому вопросу.

Линия раздела, проходящая по капитальному строению (зданию, сооружению), устанавливается с учетом соответствующего проекта раздела капитального строения (здания, сооружения) либо вычленения изолированных помещений из капитального строения (здания, сооружения).

С заявлением о разрешении раздела земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, следует обращаться в районный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка.