

ЛЬГОТЫ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРИБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

С 1 сентября 2022 года вступил в силу Закон Республики Беларусь от 18.07.2022 №195-З "Об изменении кодексов", устанавливающий льготный порядок приобретения земельных участков в частную собственность гражданами Республики Беларусь, действие которого ограничено 5 летним сроком с момента вступления в силу данного Закона.

В частности, земельные участки, находящиеся в пользовании у землепользователей на 1 сентября 2022 года в течение 5 лет с указанной даты могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь с применением коэффициента:

0,8 – на территории областных центров, г. Минска

0,5 – на иных территориях.

Приобретение земельных участков в частную собственность предоставит возможность использовать их в качестве источника материального благополучия, способствуя развитию предприимчивости граждан, вовлечению земельных участков в рыночные отношения.

Стоимость земельного участка, передаваемого в частную собственность, определяется на основании кадастровой стоимости, отражающей ценность (полезность) земельного участка. И только в течение 5 лет можно приобрести в частную собственность земельные участки по кадастровой стоимости, с применением коэффициентов, позволяющих уменьшить ее размер.

Например,

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 0,1268 га, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома на территории Браславского района составляет 1990 руб. 76 коп., то с применением коэффициента 0,5 составит 995 руб. 38 коп.

Право частной собственности на землю находится под защитой законодательства Республики Беларусь и приобретение участка в частную собственность предоставляет ряд преимуществ, основными из которых являются следующие:

Земельный участок, принадлежащий на праве частной собственности может являться предметом различных сделок таких как купля-продажа, мена, дарения, ренты, аренды, ипотеки и переходить по наследству, в том числе и к наследникам, не являющимися гражданами Республики Беларусь.

Например, в случае размещения на земельном участке, находящемся в частной собственности капитального строения, он является предметом договора купли-продажи вместе с капитальным строением, при этом стоимость земельного участка определяется отдельно от стоимости капитального строения, и не может быть ниже его кадастровой стоимости.

В общей стоимости предмета договора купли-продажи стоимость земельного участка может составлять 90 %, в то время, как стоимость капитального строения только 10%. А приобретение земельного участка в частную собственность для коллективного садоводства в садоводческом товариществе позволит распорядиться им и продать его вместе с расположенными насаждениями при отсутствии на участке дачного домика.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут сдаваться в аренду для тех же целей, для которых они и предоставлены, а арендная плата послужит дополнительным источником дохода для арендодателя – собственника земельного участка. Предметом особого спроса в летний период являются земельные участки, расположенные в товариществах, предоставленные для ведения коллективного садоводства, которые на различный срок могут предоставляться в аренду лицам, желающим попробовать свои силы в ведении коллективного садоводства и выращивании сельскохозяйственной продукции, не обладающими возможностями приобрести дачный домик и участок.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, в том числе заключенному с банком.

Являясь предметом договора ренты земельный участок позволяет обеспечить потребности получателя ренты – собственника земли в питании, одежде, жилище, медицинском уходе и определенных денежных выплатах, тем самым решить проблемы социального обеспечения людей, нуждающихся в помощи.

Законодательство обеспечивает защиту права частной собственности на земельный участок, предусмотрев и только судебный порядок для прекращения права частной собственности на земельный участок, в случае нарушения собственником законодательства об охране и использовании земель.

С заявлениями о предоставлении земельных участков в частную собственность следует обращаться в местные исполнительные комитеты по месту расположения земельного участка.

Консультацию о размере кадастровой стоимости земельного участка для расчета подлежащей внесению платы за земельный участок можно получить в структурном подразделении землеустройства местного

исполнительного комитета, а в отношении земельных участков, зарегистрированных в регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведения о кадастровой стоимости можно получить в Регистре стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра, в котором содержатся сведения, полученные при:

- проведении кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных
- проведении кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства (далее — сельскохозяйственные земли).