**Коротко о самом важном в землеустройстве**

**Права землепользователей**

Права землепользователей определены в статье 69 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле).

**Вот основные из них:** Общие права всех землепользователей, арендаторов собственников:

Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков имеют право: самостоятельно осуществлять землепользование; возводить **в установленном законодательством порядке** жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения); проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты; на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута; добровольно отказаться от земельного участка; требовать установления или прекращения земельного сервитута и др..

**Собственники** земельных участков кроме прав, указанных выше, имеют право на возмещение им стоимости земельных участков, изымаемых для государственных нужд, совершать сделки с земельными участками (купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки) с учетом требований Кодекса о земле и иных законодательных актов.

**Собственники** земельных участков **и землепользователи**, у которых земельные участки находятся **на праве пожизненного наследуемого владения**, имеют также право передавать земельные участки по наследству гражданам.

**Арендаторы** земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами, в пределах срока договора аренды земельного участка: предоставлять арендованный земельный участок в субаренду;  
передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу; использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ. Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права, предусмотренные статьей 69, пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

В соответствии со статьей 71 Кодекса о земле нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства. Решения государственных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательными актами.

**Обязанности землепользователей**

Обязанности землепользователей определены в статье 70 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле).

Вот основные из них:

**Землепользователи обязаны:** использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков (указаны в решении государственного органа о предоставлении земельного участка);

осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные частью первой статьи 89 Кодекса о земле (**благоустраивать и эффективно использовать землю**, **земельные участки**;

сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель; защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;

**предотвращать зарастание земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками**;

восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли; снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством);

своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

соблюдать установленные сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

не нарушать права иных землепользователей;

**возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;**

соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

Сроки выполнения землепользователем условий отвода земельного участка, в том числе обращения за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка, могут быть продлены соответствующими местными исполнительными комитетами путем принятия в установленном порядке решения на основании заявления землепользователя, поданного до истечения срока совершения указанных действий, но не ранее чем за два месяца до их истечения, при наличии уважительной причины, препятствующей выполнению условий отвода (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель **в течение шести месяцев**, а гражданин **в течение одного года** со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления.

Приступить к занятию земельного участка означает начать строительство <\*>, иное освоение земельного участка <\*\*>.

<\*> Под началом строительства понимается осуществление строительно-монтажных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией, в том числе в отношении нежилых построек на придомовой территории на земельном участке, предоставленном для целей, связанных со строительством капитальных строений (зданий, сооружений).

<\*\*> Под началом иного освоения земельного участка понимается осуществление комплекса работ в соответствии с целевым назначением и условиями предоставления земельного участка, если земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством капитальных строений (зданий, сооружений).

Пользователи земельных участков к моменту прекращения права временного пользования земельным участком, предоставленным для огородничества, строительства (установки) временного индивидуального гаража, обязаны снести за свой счет возведенные на нем временные строения.

При отчуждении капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, землепользователи обязаны в установленном законодательством порядке обратиться за осуществлением регистрационных действий в отношении соответствующих земельных участков, необходимых для обслуживания этих капитальных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, пропорционально своим долям в праве собственности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения...

**Важно знать**

**При приобретении капитальных строений, жилых домов**  Ограждение земельных участков должно быть установлено согласно правоудостоверяющим документам на земельный участок (смотрите план границ земельного участка, прилагаемый к свидетельству о государственной регистрации земельного участка)

**Сохранность межевых знаков:** Границы земельного участка, установленные на местности, закрепляются межевыми знаками. Ответственность за уничтожение, повреждение либо самовольный перенос межевых знаков влечет предупреждение или наложение штрафа в размере до 20 б.в.

**Отдел землеустройства райисполкома обращает внимание:** Статьей 23.41 предусмотрено наложение штрафа за самовольное занятие земельного участка в размере: на гражданина - от 10 до 30 б.в., на индивидуального предпринимателя - от 20 до 100 б.в., а на юридическое лицо - от 50 до 300 б.в.

Гражданам, которые самовольно заняли земельные участки, возвели строения на них, необходимо, не дожидаясь принятия решения горисполкома о возврате самовольно занятого земельного участка и сносе самовольной постройки, позаботится о судьбе самовольного строения самостоятельно.

Снос самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования состояние будет осуществлено коммунальной организацией города с взысканием затрат за произведенные работы с нарушителя в судебном порядке.