

На своей земле

О новых возможностях стать настоящим хозяином «Беларуская думка» поговорила с председателем Государственного комитета по имуществу Дмитрием МАТУСЕВИЧЕМ

БД Сначала года вступил в силу обновленный Кодекс о земле, а также ряд нормативных правовых актов, регламентирующих земельные отношения. Изменений действительно немало, многие люди уже ощутили преимущества обновленного законодательства. Дмитрий Феофанович, какие из нововведений оказались наиболее востребованы?

– Скажу сразу, что все новации актуальны, поскольку они идут от жизни. При подготовке законопроекта мы не только узнали мнение заинтересованных органов власти, но и провели специальное социологическое исследование. Поэтому было четкое представление, что же нужно людям и бизнесу.

В результате парламент принял, а Президент одобрил комплекс законодательных инициатив, которых в предыдущей практике землепользования не существовало. Напомню, в июле прошлого года появился основной документ – Закон Республики Беларусь «Об изменении кодексов». Отдельные его нормы вступили в силу с 1 сентября 2022 года, а обновленный Кодекс о земле – с 1 января 2023 года.

Принципиальный момент заключается в том, что снижен уровень принятия решений. Теперь в большинстве ситуаций человек вправе обратиться в местный орган власти и решить свой земельный вопрос без лишних временных и финансовых затрат. Более того, на мой взгляд, новое земельное законодательство положительно влияет на развитие здоровых общественных отношений: люди активнее ведут конструктивный диалог с властью



[НАШЕ ДОСЬЕ]

МАТУСЕВИЧ Дмитрий Феофанович.

Родился в 1978 году в Молодечно. Окончил БГТУ (2001), БГЭУ (2004), Академию управления при Президенте Беларуси (2010).

Работал на различных должностях в Министерстве лесного хозяйства, Министерстве экономики, Аппарате Совета Министров Беларуси, РУП «Белмедпрепараты». С 2017 года – заместитель министра экономики.

В 2020 году возглавил Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

на местах, которая помогает им в затруднительных ситуациях.

Еще раз подчеркну. Наш подход заключается в следующем: если конкретному человеку или юридическому лицу требуется решить какую-либо земельную проблему, в законодательстве соответствующий алгоритм должен быть предусмотрен. Поэтому даже когда какие-то нормы пока не особо востребованы, они необходимы, ведь любой кодекс – это всеобъемлющий долгосрочный документ.

Наиболее популярным среди нововведений стал выкуп земли по сниженной цене, то есть перевод земельных участков, бывших в наследуемом владении либо в аренде, в частную собственность. Для людей это стимул уверенно строить дома и спокойно себя чувствовать, и для развития бизнеса тоже серьезная мотивация. Уже более 700 участков выкупили с применением понижающего коэффициента. Ни много ни мало это 90 гектаров.

Обновленный Кодекс о земле позволил устранить накопленные за долгое время проблемы в дачном сегменте. Что имею в виду? Раньше дачные участки раздавали по схеме, которую рисовали буквально карандашом. Люди их получали, осваивали, менялись с соседями какими-то частями земли и были уверены, что у них все правильно и законно. Кто-то оформлял правоустанавливающие документы, а кто-то так 20, 30 и даже 50 лет жил. Вопросы и тяжбы начинали возникать при переходе прав собственности либо наследства. Теперь же в рамках общего периметра садоводческого товарищества (дачного кооператива) можно узаконивать фактически сложившиеся границы. И таких случаев у нас уже 625. Можно сказать, предотвращено несколько сотен конфликтных ситуаций, потенциальными участниками которых могли быть и социально незащищенные категории граждан.

Люди также охотно воспользовались правом на изменение целевого назначения или границ земельного участка, его раздел. Таких примеров более 80. Ранее эта проблема, особенно для бизнеса, была крайне чувствительной. Не все в жизни предусмотреть, иногда планы меняются под влиянием каких-то обстоятельств. А участок выделялся, скажем, под

строительство с конкретным целевым назначением, сменить которое было практически нереально. Получался парадокс: надо было достроить объект, поменять документацию, реконструировать его и только тогда перепрофилировать. Представляете объем затраченных средств и времени?! Сейчас при определенных условиях целевое назначение земельного участка возможно изменить.

«Если требуется решить какую-либо земельную проблему, в законодательстве соответствующий алгоритм должен быть предусмотрен».

Или возьмем строительство и обслуживание жилых домов. С одной стороны, сейчас уже недостаточно тех 4–6 соток, которые выделялись в советское время. Поэтому для некоторых населенных пунктов введены новые нормы предельной площади земельного участка. С другой стороны, кому-то много 25 соток, которые взяли когда-то. И тогда обращались к нам за разрешением разделить его на два, чтобы передать, скажем, детям. Действительно, двенадцать с половиной соток – нормальная площадь, чтобы построить жилье. Ведь по законодательству на одном участке запрещается размещать два жилых дома. Но люди на свой страх и риск строились, пытались оформить второй дом как баню, летнюю кухню и тому подобное, а это незаконно. Сейчас можно разделить участок и спокойно заниматься строительством. Но основная подоплека этой новации все-таки социальная, не коммерческая: важно, чтобы родители помогли детям решить жилищный вопрос, а те, в свою очередь, о них позаботились.

БД С точки зрения экономики и наведения порядка на земле немаловажное значение имеет возможность получить смежный участок без аукциона, не так ли?

– Несомненно. Такую «прирезку» в общей сложности почти на пять гектаров уже оформили более 50 человек. У полос земли между участками, которые зарастали бурьяном, появились хозяева, а значит, и порядок. На мой взгляд, начинание хорошее.



Во всех регионах Госкомитет по имуществу провел обучающие семинары по обновленному земельному законодательству

Возможно, это пока немного. Но нужно понимать: нормы, о которых идет речь, внедряются впервые и по всей цепочке – от заявления до обмеров и решения о выдаче соответствующего документа. Все участники процесса подходят к этому осторожно, с оглядкой, а как там, в других регионах. Со своей стороны, совместно с Советом Республики, Палатой представителей, Комитетом госконтроля процесс раскручиваем: проводим выездные семинары для представителей облисполкомов, местных органов власти, на которых на конкретных примерах разбираем те или иные ситуации. Говоря языком менеджмента, нарабатывается кривая обучения. И должен сказать, тема набирает обороты. К примеру, если в начале года в стране счет участков, выкупленных по сниженному коэффициенту, шел на десятки, то сейчас на сотни.

БД **В каких регионах эффективнее всего, на ваш взгляд, «работает» обновленное законодательство?**

– В своеобразном земельном топе – Брестский, Полоцкий, Гродненский, Дзержинский и Могилевский районы. В основном это территории вокруг крупных городов или входящие в какие-то агломерации. С одной стороны, местные жители там активно стремятся получить землю либо решить ко-

пившиеся десятилетиями проблемы, а с другой – местная власть правильно сориентировалась и достаточно хорошо организовала работу.

В антитопе, к сожалению, оказались Бельничский, Берестовицкий, Шумилинский, Хойникский и Кормянский районы.

Чтобы расшевелить инициативу на местах, недавно глава государства Александр Лукашенко принял ряд решений. В рамках поручений Президента намерены предложить проводить мониторинг процесса, скажем так, земельного упорядочения ежемесячно. Туда, где худшие результаты или отсутствует информация о прогрессе, будут выезжать специалисты Госкомимущества и на

месте разбираться. Может, кого-то из специалистов, кто занимается земельными отношениями, следует направить на краткосрочные курсы в наш учебный центр. Не исключаю, что отдельным работникам элементарно не хватает знаний, компетенций или умения по-новому организовать свой рабочий день.

БД **Много шума в свое время было по поводу так называемой земельной амнистии. Давайте напомним нашим читателям, что это такое.**

– По обновленному земельному законодательству, до 1 сентября 2025 года граждане и юридические лица могут добровольно оформить правоустанавливающие документы. Второй путь, по которому идет «амнистия», я назвал бы добровольно-принудительным. В этом случае проблему выявляют государственные органы, и уведомление о самовольном занятии земельного участка находит адресата.

Дело в том, что параллельно с разработкой нового кодекса мы провели сплошную инвентаризацию земель. Проанализировав данные аэрофотосъемки за неполные два года, насчитали порядка 1,3 миллиона подозрений на «самоволку». Разумеется, все проверили на местах. Подтвердилось 275 тысяч

фактов самовольного занятия земельного участка. Их рассортировали по тематическим «портфелям». Правительство и Комитет государственного контроля обратились к Президенту с предложением разрешить в порядке исключения, учитывая большой объем накопленного материала, предоставить более льготный режим некоторым «портфелям» и дать полномочия местным органам власти принять решение. А это либо узаконить с учетом требований Кодекса о земле, либо принять меры в соответствии с общим гражданским законодательством, вплоть до сноса. И глава государства согласился, оставив «за собой» только лесные и сельскохозяйственные земли. По выявленным нарушениям местные органы власти должны завершить работу до конца 2025 года.

«Сейчас уже недостаточно тех 4–6 соток, которые выделялись в советское время».

Конечно, это вызвало определенный резонанс в обществе. Особенно люди, которые никогда не сталкивались с гражданским законодательством, начали реагировать: мол, я не виноват, не знал и так далее. С учетом этой ситуации и чтобы так называемая земельная амнистия шла быстрее, снова обратились к Президенту с двумя нововведениями.

Первое. Уведомление направляется, но лицо к административной ответственности привлекаться не будет. Глава государства полностью это поддержал. Второе. На внесение платы за право легализации выявленных 275 тысяч проблемных участков (это своеобразный аналог штрафа, связанный с кадастровой стоимостью земли, поскольку нарушение все-таки есть) Президент разрешил предоставлять рассрочку. Теперь, не привязываясь к конкретным срокам, местные органы власти вправе, изучив ситуацию, предоставить ее конкретному гражданину. Опять же, можно говорить о том, что все новации земельного законодательства сориентированы на наведение порядка на земле, эффективное ее использование, а не на пополнение казны.

Работа эта длится без малого два месяца, уже 130 тысяч уведомлений направлено. Существенно

выросла нагрузка на все подразделения служб по землеустройству. Наши специалисты выезжают на места, занимаясь оформлением правоустанавливающих документов. К этой работе привлечены также Белгипрозем, агентства по госрегистрации и земельному кадастру. Объем колоссальный, готовы при необходимости перераспределять человеческие ресурсы по областям, чтобы процесс шел высокими темпами.

Хочу обратить внимание: там, где нарушение противоречит законодательным нормам, по-прежнему единственным решением остается снос как крайняя мера. Но все же абсолютное большинство граждан и представителей бизнеса получили прекрасные возможности решить жизненно важные, копившиеся десятилетиями земельные вопросы. Это и есть наша земельная политика на современном этапе, она ориентирована на человека.

Б1 **Но вот что интересно. На личные приемы граждан руководителями областного и республиканского уровней по-прежнему приходят люди, которых волнуют именно земельные вопросы. Как вы считаете, недорабатывают местные власти или же пока не все ситуации можно урегулировать действующим земельным законодательством?**

– Как раз-таки все нужные законодательные нормы приняты. Необходимые разъяснения, схемы размещены на сайте Госкомимущества, ретранслированы на интернет-ресурсах облисполкомов, районных исполнительных комитетов. Во всех регионах проведены обучающие семинары разного уровня.

По нашему видению, причина кроется в постановке работы на местах. Для многих представителей сельских Советов, местных исполкомов это первая массовая кампания в земельной сфере. Была волна, когда землю раздавали под дачи, чтобы люди получили подспорье после развала СССР – массово, местами скоропалительно. Сейчас приходится ошибочные решения исправлять. На земле предстоит огромная работа.

Что греха таить, местные власти осторожничают. Президент делегировал им полномочия и право



Аэрофотосъемка помогает выявлять факты самовольного занятия земли, а также пустующие территории между участками

на принятие решения, которыми прежде обладал сам. Но мы настойчиво их подталкиваем: не можете единолично решить проблему, рассмотрите на исполкоме, соберите подписи всех заинтересованных. Ведь обновленный Кодекс о земле «устроен» так, что положительное, взвешенное решение возможно при соблюдении противопожарных, санитарных, градостроительных и иных норм.

Еще раз подчеркну, у местных властей наконец есть все инструменты, чтобы успешно решать земельные вопросы.

БД **Надо полагать, теперь легче осуществить и мечту о домике в деревне, которую влеют многие белорусы?**

– В принципе, да. Вы, очевидно, знаете, что существует Единый реестр имущества (ЕРИ). Это наша мощная информационная система, базовый инструмент. В настоящее время ЕРИ содержит сведения о 16,4 тысячи юридических лиц, порядка 680 тысячах земельных участков и 1,4 миллиона объектов недвижимого имущества.

Так вот о домике в деревне. В прошлом году в ЕРИ появилась отдельная ветка – Единый реестр пустующих домов. Впервые вся информация по стране интегрирована в одну площадку. Подключили

также еще один ресурс – публичную кадастровую карту. Она отображает дома на продажу из реестра с геолокацией и фотографией – получается целостная картина.

«Наша земельная политика на современном этапе ориентирована на человека».

Что интересно, количество домов постоянно меняется. Сейчас их одиннадцать с половиной тысяч по всей стране. В Брестской области около тысячи, в Витебской – порядка 2200. Даже в Минске есть четыре пустующих дома. На продажу выставлено более 300, а реализовано с начала года 539.

Как в нашей стране действует механизм работы с пустующими домами? Создан, можно сказать, неспешный, но очень правильный с точки зрения защиты интересов граждан алгоритм, когда имущество нерадивых собственников передается государству. Все действия только по решению суда. Местные органы власти сначала ищут наследников, владельцев недвижимого имущества. В случае неудачи обращаются в суд, и только он вправе решить, что можно делать с домом – продать, снести и так далее.

Конечно, собственники или наследники, которые забросили свои «владенья» и не смотрят за ними, зачастую находятся. Узнав, что дом значится в реестре и может оказаться в собственности государства, бегут в исполком с отчетом, что уже покосили траву, покрасили стены и прочее. Хозяева нашлись, и это хорошо, все польза для наведения порядка на земле. А кто-то отказывается добровольно – мол, забирайте. Проводится оценка технического состояния дома, и местная власть имеет право решить, как с ним поступить. Например, снести, а землю вовлечь в сельхозоборот. Таких фактов немало. В 2020 году снесли 3,7 тысячи домов, три тысячи гектаров земли вовлекли в хозяйственный оборот. В прошлом году уже меньше – 2,8 тысячи пустующих домов. Значит, механизм работает. Получаем дополнительный земельный ресурс, который всегда востребован. Может, под личное подсобное или крестьянско-фермерское хозяйство, а если расположение позволяет, его могут включить в оборот сельхозорганизации.

Обзавестись домиком в деревне можно всего за одну базовую величину. Люди хотят быть хозяевами на своей земле. Пользуются спросом даже удаленные деревни и хутора. Много пишут о том, как кто-то купил и восстанавливает там деревенский дом, налаживая новую жизнь в сельской местности. Сегодня все это возможно как никогда.

Конечно, большинство надеется купить пустующий дом в деревне, где есть коммуникации, с прицелом на постоянное проживание или под дачу. Но надо понимать, что владельцы такой недвижимости обычно продают ее сами. Поэтому добротных, не

требующих значительных вложений строений в реестре немного и за ними ведется настоящая охота.

Кстати, домов, которые обрели вторую жизнь, в Беларуси уже больше 25 тысяч.

Б1 **Без сомнения, в земельном законодательстве в довольно сжатые сроки произошли действительно важные изменения. Стоит ли ожидать очередные новации?**

– Должен отметить, что с 2020 года пересмотрены фактически все документы, связанные с земельными отношениями. Сейчас работаем с законопроектом о государственной регистрации. Там предлагается ряд упрощений для регистрации в том числе земельных участков. В частности, вводится принцип экстерриториальности.

Основной же упор в среднесрочной перспективе делаем на правоприменительную практику. Тот же кодекс – информационно концентрированный документ, а базовое постановление правительства о его реализации занимает более 300 страниц. Госорганам и сотрудникам подведомственных организаций предстоит досконально изучить его и корректно применять. Поэтому надо действовать – инструментов и ресурсов у нас достаточно. Жизнь не стоит на месте, безусловно, и если понадобятся точечные корректировки, внесем. Но цель их, как и прежде, будет одна – чтобы человек чувствовал себя хозяином на родной земле.

Б1 **Спасибо за содержательный разговор.**

*Беседовала Наталия ДЕСЯТНИК
Фото Виталия ПИВОВАРЧИКА,
из архива Госкомимущества*