

Земельная амнистия: обновленные условия и новые возможности легализации

Статья 3 Закона от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» (далее — Закон № 195-З) регулирует специальный порядок легализации самовольно занятых земельных участков (как для граждан, так и для субъектов хозяйствования). Данная статья Законом «Об изменении законов по вопросам регулирования земельных отношений» от 1 июня 2026 г. № 149-З изложена в новой редакции. Изменения вступили в силу 7 июня 2026 года.

В частности:

- расширены полномочия исполкомов в части принятия решений по легализации;

- уточнены условия легализации, в том числе дата определения кадастровой стоимости для расчета платы;

- добавлены новые механизмы легализации для нестационарных объектов, огородных участков и гаражных кооперативов.

В новой редакции статьи 3 Закона № 195-З под **самовольным занятием земельного участка** понимается возведение объекта недвижимого имущества, в том числе не завершеного строительством, его принадлежностей или составных частей полностью на земельном участке иного землепользователя или землях населенных пунктов (ранее только о возведении капитального строения (здания, сооружения).

Аналогичные корректировки внесены и в определения самовольного занятия части земельного участка, несоблюдения целевого назначения.

Перечень объектов недвижимого имущества содержит пункт 1 статьи 3 Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З (ред. от 07.08.2026)). Например, кроме капитальных строений (зданий, сооружений) к таковым относятся предприятия как имущественный комплекс, машино-места и др. Более того, с учетом внесенных корректировок, сейчас речь идет и о еще только возводимых, реконструируемых объектах. Это расширяет круг ситуаций, при которых заинтересованное лицо может легализовать земельный участок в рамках земельной амнистии.

Система принятия решений о легализации земельных участков будет выглядеть следующим образом:

Областными исполнительными комитетами, Минским городским исполнительным комитетом принятие решений по согласованию с Президентом сохранено для случаев:

1) связанных с сельскохозяйственными и лесными землями:

- предоставление самовольно занятого участка из сельскохозяйственных земель или лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов);
- предоставление дополнительного участка при самовольном занятии части участка из тех же категорий земель;
- изменение целевого назначения участка из тех же категорий земель;

2) сохранения права на участок, предоставленный для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) некомпетентным органом или без аукциона, когда таковой обязателен.

Областные исполнительные комитеты, Минский городской исполнительный комитет самостоятельно без согласования с Президентом вправе принимать решения о предоставлении самовольно занятого участка, если случай не относится к указанному выше перечню.

Ранее с Президентом согласовывали решения о предоставлении самовольно занятого участка независимо от категории земель. Теперь этот вопрос для несельскохозяйственных и нелесных земель решается облисполкомами, Мингорисполкомом без согласования.

Областные исполнительные комитеты (в границах областных центров, городов областного подчинения, свободных экономических зон и иных земель, расположенных за границами населенных пунктов), Минский городской исполнительный комитет (в границах г. Минска), районные исполнительные комитеты (в границах городов районного подчинения, городских поселков, поселков городского типа и агрогородков), сельские исполнительные комитеты (в границах сельских населенных пунктов, за исключением агрогородков):

— о предоставлении дополнительного земельного участка при самовольном занятии части земельного участка, за исключением случаев, по которым необходимо согласование с Президентом;

— об изменении целевого назначения земельного участка при несоблюдении его целевого назначения, за исключением случаев, по которым необходимо согласование с Президентом;

— о сохранении права на земельный участок, ранее предоставленный с нарушением очередности его предоставления и (или) без предварительного согласования места размещения земельного участка (когда таковое требуется);

— об изъятии части (частей) земельного участка и предоставлении ее (их) в качестве самостоятельного земельного участка (самостоятельных земельных участков) для строительства и обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома или квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее — квартира в блокированном доме), когда строительство указанных объектов осуществлено землепользователем самовольно на земельном участке, предоставленном для строительства и обслуживания ранее возведенных многоквартирного, блокированного жилого дома либо квартиры в блокированном жилом доме. Ранее данного пункта в перечне не было. Это дает возможность землепользователю, самовольно возведшему на своем участке второй жилой дом или квартиру в блокированном доме, легализовать участок под них, обратившись в местный исполком.

Перечень условий, при одновременном соблюдении которых возможна легализация, в целом сохранился. Вместе с тем внесены и важные уточнения.

Ранее соответствующие решения по легализации могли быть приняты при отсутствии существенных нарушений градостроительных и строительных норм.

Теперь сохранение объекта недвижимости, изменение целевого назначения не должно влечь нарушений:

— градостроительных регламентов, установленных утвержденным проектом детального планирования. Если есть отступления от проекта, должно быть положительное заключение профильного подразделения исполкома о возможности размещения объекта с таким отступлением;

— требований к планировке и застройке территории населенных пунктов;

— требований по обеспечению пожарной безопасности, установленных строительными нормами;

— природоохранных требований;

— санитарно-эпидемиологических требований;

— требований законодательства в области защиты населения и территорий от ЧС.

Все перечисленное подтверждается заключением постоянно действующей комиссии соответствующего местного исполкома по рассмотрению вопросов самовольного строительства.

Теперь перечень документов, которые могут подтвердить факт возведения, реконструкции объекта недвижимого имущества, в том числе не завершеного строительством, ограждения, являющегося его

принадлежностью или составной частью, благоустройства прилегающей территории объекта недвижимого имущества, в том числе не завершенного строительством.

Плата за право легализации рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, действующей на дату подачи заявления.

Закреплено, что плату за право легализации не вносят госорганы и иные бюджетные организации, религиозные организации.

Исполнительные комитеты вправе по заявлению заинтересованного лица предоставлять рассрочку внесения платы за легализацию на срок до 5 лет. Порядок предоставления рассрочки установит Совет Министров Республики Беларусь. Желаемый срок рассрочки заинтересованному лицу необходимо указать в заявлении. Полагаем, заявление о предоставлении рассрочки заинтересованному лицу необходимо приложить в дополнение к заявлению о предоставлении самовольно занятого земельного участка.

В рамках легализации исполнительные комитеты вправе при соблюдении общих условий легализации предоставлять без учета предельных размеров земельных участков, установленных статьей 46 Кодекса о земле:

1) земельные участки для строительства и обслуживания капитальных строений площадью, необходимой для их обслуживания, в случаях самовольного занятия земельных участков для хозяйственных построек и гаражей, не являющихся смежными с земельными участками землепользователей;

2) дополнительные земельные участки для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений) площадью, необходимой для их обслуживания.

Закон вводит три новых специальных порядка легализации для нестационарных объектов, огородных участков и участков, занятых гражданами под гаражи.

Местные исполкомы (Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные) вправе принять решение о легализации самовольно размещенного нестационарного объекта (некапитального ларька, павильона, временного индивидуального гаража и т.п.), если подтвержден факт его размещения до 1 сентября 2022 г. и соблюдены установленные условия его легализации.

Среди необходимых условий их легализации:

- согласие землепользователей занятого земельного участка (его части);
- отсутствие спора;
- не нарушение таким размещением градостроительных норм и др.

За право легализации взимается плата. Она рассчитывается исходя из площади, необходимой для размещения и обслуживания объекта, по кадастровой стоимости на дату подачи заявления. Государственные органы, бюджетные и религиозные организации от платы освобождены.

В Кодекс о земле также вносятся изменения в части размещения нестационарных объектов, в частности установления возмездности таковой.

Для легализации участков, самовольно занятых гражданами до 1 сентября 2022 г. под выращивание сельскохозяйственных культур, древесных и кустарниковых растений сельскохозяйственного назначения или личное подсобное хозяйство, введен упрощенный порядок их предоставления по фактическому пользованию:

- без включения в перечни незанятых и проведения аукциона;
- платы за легализацию при соблюдении определенных условий;
- освобождения от сельскохозяйственных культур и насаждений;
- сноса ограждений и строений, соответствующих назначению.

Исполнительные комитеты вправе сформировать гаражный кооператив из граждан, самовольно занявших соседние участки под гаражи до 1 сентября 2022 г., и предоставить такому кооперативу единый земельный участок при соблюдении общих условий легализации.

Для оформления земельного участка по фактическому пользованию при выявлении нарушения границ земельных участков для коллективного садоводства добавлено обязательное условие. У заявителя должен быть документ, подтверждающий предоставление (приобретение) такого земельного участка в установленном порядке. Если он отсутствует — оформление правоудостоверяющего документа на участок осуществляется при соблюдении общих условий легализации.

Если заинтересованное лицо не подаст заявление до 1 января 2028 г. либо самовольное строительство имело место после 1 сентября 2022 г., решения в отношении самовольной постройки будут приниматься в общем порядке по статьи 223 Гражданского кодекса.

Кроме того, при принятии исполнительным комитетом положительного решения по самовольному строительству, в случаях, указанных в абзаце 3 и 4 части 1 пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса, заявитель должен оплатить в местный бюджет право легализации. Сумма оплаты равна кадастровой стоимости земельного участка (его части) на дату подачи заявления о принятии решения по самовольному строительству. Оплату нужно произвести до начала оформления материалов об изъятии и предоставлении (изменении целевого назначения) земельного участка. Ранее законодательство данный вопрос не регулировало.

При отказе в легализации исполнительный комитет обязан принять решение о возврате самовольно занятого участка, приведении его в пригодное для использования состояние и судьбе самовольной постройки.

Консультацию по имеющимся вопросам можно получить в отделе землеустройства Мядельского райисполкома в г. Мядель, ул. 17 Сентября, 17, каб. 19 или по телефону 8(01797) 41030.