

студ. В.В. Курлович

Научн. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

## **ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Гражданский кодекс предусматривает ряд случаев принудительного изъятия у собственника имущества по постановлению суда. Данная статья посвящена принудительному изъятию земельных участков для общественных нужд (экспроприация).

Экспроприация – это принудительное отчуждение имущества частных собственников в общественных интересах (Compulsory Purchase). Поводом к такому изъятию может быть новое строительство, обустройство территории. Например, путем устройства дороги, предусмотренной документами территориального планирования. Размер компенсации обычно определяется оценкой недвижимости. Оценке подлежит ценность имущества во время отчуждения, независимо от предполагаемых в будущем выгод.

Вопросы изъятия земельных участков для государственных и общественных нужд регламентированы главой 7 Кодекса о земле (ст. 39-42).

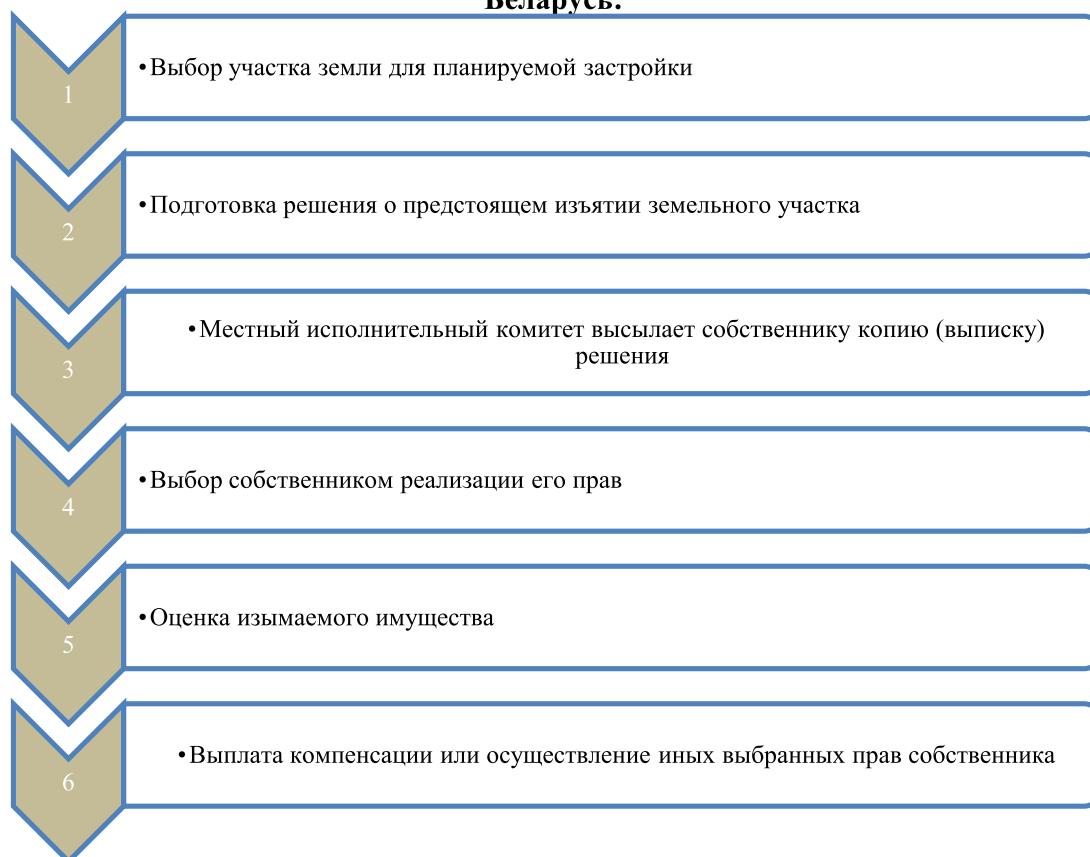
В зависимости от того, из каких земель производится изъятие земельных участков у землепользователей, землевладельцев и арендаторов, а также с учетом того, для чьих нужд изымаются земельные участки, изъятие производится на основании решений Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, соответствующих исполнительных и распорядительных органов в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь.

Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд - одно из специальных и исключительных оснований прекращения прав на земельные участки.

Принудительное изъятие осуществляется по административному регламенту, установленному положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, которое утверждено указом президента Республики Беларусь от 27.12.2007 №667.[4] Кроме этого имеется ряд законодательных актов по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них многоквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов.

Размер компенсаций и административный регламент принудительного отчуждения – наиболее критические позиции данного процесса. Именно эти позиции являются главным предметом рассмотрения девятой комиссии Международной федерации землеустроителей «Оценка и менеджмент недвижимости».

**Рисунок 1 - Порядок процедуры принудительного изъятия в Республике Беларусь:**



Изучив зарубежный опыт, в частности заседание девятой комиссии Международной федерации землеустроителей «Оценка и менеджмент недвижимости», для Республики Беларусь можно выделить следующие рекомендации:

1. Компенсация объекта должна в первую очередь определяться на основе рыночной стоимости. (Если рыночная стоимость не может быть определена, компенсация для объекта должна основываться на справедливой стоимости.)

Международные стандарты оценки или другие международные правила должны быть использованы в качестве справочного материала при не представляется возможным установить рыночную стои-

мость, основанную на сделках сопоставимых свойств, например, когда существует очень мало сделок на рынке

2. Точность оценки должна быть принята во внимание при определении размера компенсации таким образом, что экспроприатор несет риск за неточность.

Затронутые стороны не должны страдать от потери из-за неточностей в оценке. Неточность может быть принята во внимание, например, за счет увеличения начисленной суммы компенсации на определенный процент. Например, в Швеции, сумма компенсации, которая была оценена, увеличивается на 25%, чтобы исключить влияние неточностей.

3. При оценке должны быть учтены убытки предпринимателя (связанные с потерей прибыли).

#### ЛИТЕРАТУРА

1 Указ Президента Республики Беларусь №667 от 27 декабря 2007 г. «Об изъятии и предоставлении земельных участков»

2 Указ Президента Республики Беларусь № 671 от 14 ноября 2006 г. «О некоторых особенностях порядка изъятия и предоставления земельных участков»

3 Указ Президента Республики Беларусь 2 февраля 2009 г. N 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» (в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2009 N 231)

4 Compulsory Purchase and Compensation Recommendations for Good Practice. FIG Commission 9 – Valuation and the Management of Real Estate; Copyright © International Federation of Surveyors, November 2010 – 37с.

УДК 332.3(476)

Студ. М.М. Кулешов

Науч. рук. доц. Е.В. Россоха

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

### **КОНЦЕПЦИЯ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Управление объектом недвижимости должно осуществляться с позиции принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. При этом наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ – highest and best use) определяется как разумное и возможное