

**ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЕМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минск
тел./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

**ПРАТАКОЛ
19.05.2020 №
г. Мінск**

**ПРОТОКОЛ
г. Минск**

заседания

Общественно-консультативного (экспертного)
совета по развитию предпринимательства
при Государственном комитете по имуществу

Форма проведения – заочная. Всего вручено – 14 бюллетеней.

Всего участников:

Дата вручения участникам бюллетеней:

Гаеву А.А. – 18.05.2020 г.

Васильеву А.А. – 18.05.2020 г.

Лукьянова Е.С. – 18.05.2020 г.

Михайловская Е.А. – 18.05.2020 г.

Васильева В.В. – 18.05.2020 г.

Юрени С.П. – 18.05.2020 г.

Головорев А.Т. – 18.05.2020 г.

Садовская О.В. – 18.05.2020 г.

Севрукевич В.П. – 18.05.2020 г.

Варивода С.М. – 18.05.2020 г.

Калинин А.Ф. – 18.05.2020 г.

Тарасевич Ж.К. – 18.05.2020 г.

Швец А.И. – 18.05.2020 г.

Коваль Л.И. – 18.05.2020 г.

Приняли участие в голосовании путем письменного опроса: 14 членов
ОКС, что составляет 100% от общего состава совета, необходимого
для принятия правомочных решений.

Кворум имеется.

Проведение итогов голосования осуществлялось председателем ОКС
Гаевым А.А. и секретарем ОКС Садовской О.В.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

**О проекте Указа Президента Республики Беларусь
"О совершенствовании земельных отношений"
(далее – проект Указа)**

Итоги голосования:

ГОЛОСОВАЛИ:

"за" – 8

"против" – 5

"воздержались" – 1.

Пятью членами ОКС, проголосовавшими против, были представлены замечания и предложения по проекту Указа (прилагаются).

Основные замечания и предложения сводятся к следующему:

установить однократное взимание платы за право заключения договора аренды земельного участка;

изменить порядок определения кадастровой стоимости земельных участков, предусмотрев, что она определяется исходя из местоположения земельного участка и не зависит от вида осуществляемой на земельном участке хозяйственной деятельности;

установить возможность сохранения права временного или постоянного пользования на земельный участок только до момента отчуждения объекта недвижимости, расположенного на нем;

дополнить проект Указа нормами, изменяющими подходы, установленные статьями 31 и 31¹ Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) в отношении взимания платы за право заключения договоров аренды земельных участков, порядка ее зачета при выкупе земельного участка в частную собственность;

предусмотреть корректировку статьи 60 Кодекса о земле в части исключения возможности прекращения права частной собственности на земельный участок по решению местного исполнительного комитета, а также в случае неуплаты земельного налога.

По проекту Указа внесены также иные замечания и предложения, в том числе редакционного характера.

Вопросы, связанные с совершенствованием платы за право заключения договоров аренды земельных участков, неоднократно рассматривались, в том числе и на общественно-консультативном (экспертном) совете по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу, и реализованы следующим образом.

В соответствии с частью пятой статьи 17 Кодекса о земле срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством

и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений).

2 апреля 2020 г. вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2019 г. № 485 "О совершенствовании земельных отношений и рассмотрения обращений граждан и юридических лиц" (далее – Указ № 485), в соответствии с которым земельные участки, предназначенные для строительства и (или) обслуживания объектов недвижимого имущества, предоставляются местными исполкомами с единым целевым назначением – для строительства и обслуживания таких объектов.

Учитывая норму Указа № 485 о едином целевом назначении земельных участков, в настоящее время земельные участки предоставляются для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, исходя из нормативного срока строительства и эксплуатации этих капитальных строений.

Соответственно, плата за право заключения договоров аренды земельных участков со 2 апреля 2020 г. взимается однократно в случае предоставления земельного участка для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) на нормативный срок его строительства и обслуживания.

Кроме того, с 1 января 2020 г. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 июня 2019 г. № 422 "Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462" снижена плата за право заключения договоров аренды земельных участков путем введения новой шкалы коэффициентов к кадастровой стоимости земельных участков для расчета платы за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

В соответствии с абзацем тридцатым статьи 1 Кодекса о земле кадастровая стоимость земельного участка – это расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием рыночных методов оценки (затратного, сравнительного, доходного), показывает коммерческую стоимость объекта, то есть его ценность на рынке недвижимости, поскольку при ее оценке учитываются особенности и характеристики объекта оценки, такие как год постройки, наличие (отсутствие) коммуникаций, материал стен, фактическое состояние, географическое местоположение и другие, влияющие на его конечную цену. Так, в процедуре оценки на этапе описания объекта оценки осуществляется его классификация, которая помогает идентифицировать объект, выявить

особенности объекта оценки, учесть его назначение, а следовательно корректно выбрать объекты-аналоги.

Таким образом, зависимость стоимости объекта недвижимости от его назначения соответствует принципам оценки, как при определении рыночной стоимости, так и кадастровой. Соответственно, на кадастровую стоимость земельного участка его целевое назначение оказывает непосредственное влияние.

В целях обеспечения равных прав субъектов хозяйствования всех форм собственности в области земельных отношений проектом Указа предусматривается поэтапный (эволюционный) переход предоставления земельных участков юридическим лицам на двух видах права – праве собственности и праве аренды.

Вносимые проектом Указа изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" предусматривают после вступления его в силу возможность предоставления юридическим лицам земельных участков на праве постоянного или временного пользования только в исключительных случаях по решению Президента Республики Беларусь.

Учитывая опыт предыдущих изменений законодательства об охране и использовании земель, а также для недопущения возложения на юридическим лиц новых обязательств и увеличения связанных с этим административных процедур, предлагается сохранить действие права постоянного или временного пользования на ранее предоставленные земельные участки, а также возможность его перехода к иным организациям в случае перехода к ним права на расположенные на этих земельных участках капитальные строения (здания, сооружения).

При переходе права на капитальное строение (здание, сооружение) к индивидуальному предпринимателю или гражданину либо в случае изменения целевого назначения земельного участка, его размера и границы, в отношении такого земельного участка будет принято решение о прекращении права постоянного или временного пользования и предоставлении его на праве аренды приобретателю капитального строения (здания, сооружения).

Таким образом, будет обеспечиваться эволюционный переход к предоставлению земельных участков юридическим лицам на двух видах права.

Вопросы в части подходов, предусмотренных статьями 31 и 31¹ Кодекса о земле, ранее рассматривались на общественно-консультативном (экспертном) совете по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу при подготовке проекта Закона Республики Беларусь "О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Беларусь о земле" и оставлены без изменений.

Исключение возможности прекращения права частной собственности на земельный участок по решению местного исполнительного комитета и корректировка в связи с этим статьи 60 Кодекса о земле рассматривалось в 2018 г. заинтересованными государственными органами в рамках разработанного Депутатом Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь VI созыва Канопацкой А.А. проекта Закона Республики Беларусь "О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Беларусь о земле".

По результатам его рассмотрения законопроект заинтересованными государственными органами не поддержан.

Право частной собственности на земельный участок прекращается при принудительном изъятии земельного участка по постановлению суда при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов.

При этом принудительное изъятие земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, принимается на основании материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства.

Таким образом, землепользователю предоставляется возможность устранить нарушения законодательства и только после непринятия им должных мер вопрос о принудительном изъятии земельного участка рассматривает суд.

Принимая во внимание изложенное, а также учитывая один из основных принципов земельных отношений – принцип платности землепользования, обоснованной необходимости корректировки статьи 60 Кодекса о земле в соответствующей части, не усматривается.

РЕШИЛИ:

Вносить проект Указа в Совет Министров Республики Беларусь в предлагаемой редакции.

Председатель



А.А.Гаев

Секретарь



О.В.Садовская