

**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**  
13.12.2018 № 7  
г. Мінск

**ПРОТОКОЛ**  
г. Минск

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

**Председатель:**

Гаев  
Андрей Анатольевич      Председатель Государственного комитета  
по имуществу Республики Беларусь

**Присутствовали члены Общественно-консультативного (экспертного)  
совета по развитию предпринимательства при Государственном  
комитете по имуществу Республики Беларусь (далее – ОКС):**

Абрамов  
Вячеслав Анатольевич      заместитель Председателя Государственного  
комитета по имуществу Республики Беларусь

Литреев  
Александр Викторович      заместитель Председателя Государственного  
комитета по имуществу Республики Беларусь

Варивода  
Сергей Михайлович      заместитель Председателя республиканского  
общественного объединения "Белорусская научно-  
промышленная ассоциация"

Калинин  
Александр Федотович      Председатель общественного объединения  
"Белорусский союз предпринимателей"

Коваль  
Лилия Ивановна      вице-председатель общественного объединения  
"Минский столичный союз предпринимателей  
и работодателей"

Севрукевич  
Виталий Павлович      заместитель председателя Республиканского союза  
промышленников и предпринимателей,  
руководитель Аппарата Республиканского  
общественного объединения "Белорусская научно-  
промышленная ассоциация"

Тарасевич Жанна Казимировна	директор Бизнес союза предпринимателей и нанимателей имени профессора М.С.Кунявского
Швец Александр Иосифович	председатель Республиканского общественного объединения "Белорусская научно-промышленная ассоциация", член Совета по развитию предпринимательства в Республике Беларусь
Юрения Светлана Петровна	Председатель Ассоциации оценочных организаций
Завадская Виктория Николаевна	консультант управления использования имущества главного управления распоряжения имуществом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (секретарь Совета)

**Присутствовали работники Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь:**

Васильева Виктория Викторовна	начальник главного управления распоряжения имуществом
Пигаль Наталья Евгеньевна	заместитель начальника отдела кадастра
Торбина Антонина Сергеевна	заместитель начальника управления – начальник отдела правового обеспечения земельных отношений, геодезии и картографии юридического управления

**Присутствовали представители иных государственных органов:**

Доморат Александр Анатольевич	заместитель начальника управления финансов сельского хозяйства и природопользования главного управления финансов агропромышленного комплекса Министерства финансов Республики Беларусь
Кудравец Анна Викторовна	консультант отдела градостроительства главного управления градостроительства, проектной, научно-технической и инновационной политики Министерства архитектуры и строительства
Попкова Раиса Степановна	главный государственный налоговый инспектор управления прямого налогообложения главного управления методологии налогообложения Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь

**Присутствовали представители структурных подразделений областных, Минского городского исполнительных комитетов по землеустройству:**

Карманов Виталий Васильевич	начальник отдела земельного кадастра и правовой работы управления землеустройства Брестского областного исполнительного комитета
Маркевич Валентина Васильевна	начальник отдела отводов и перераспределения земель управления землеустройства Брестского областного исполнительного комитета
Алейникова Наталья Николаевна	начальник отдела организации земельных отношений главного управления землеустройства Витебского областного исполнительного комитета
Махонь Наталья Владимировна	начальник отдела правовой, кадровой работы и делопроизводства главного управления землеустройства Витебского областного исполнительного комитета
Шевчёнок Елена Геннадьевна	главный специалист учета и контроля за использованием земельных ресурсов главного управления землеустройства Витебского областного исполнительного комитета
Кулинич Людмила Андреевна	первый заместитель начальника главного управления землеустройства Гомельского областного исполнительного комитета
Ситько Николай Григорьевич	начальник главного управления землеустройства Гродненского областного исполнительного комитета
Коробко Александр Геннадьевич	первый заместитель начальника комитета землеустройства Минского городского исполнительного комитета
Гумаров Владимир Кириллович	заместитель начальника главного управления землеустройства Минского областного исполнительного комитета
Шкрядов Сергей Алексеевич	первый заместитель начальника главного управления землеустройства Могилевского областного исполнительного комитета

Присутствовало 11 членов совета, что составляет более 2/3 от общего состава совета, необходимого для принятия правомочных решений.

## ПОВЕСТКА ДНЯ:

### 1. О некоторых вопросах развития земельных отношений

(Пигаль, Гаев, Литреев, Абрамов, Варивода, Калинин, Севрукевич, Швец, Юрения)

Пигаль Н.Е. сообщено, что по результатам проработки предложений, поступивших в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество), комитетом совместно с заинтересованными выработаны следующие предложения и алгоритмы их реализации в части развития земельных отношений:

1. предоставление земельных участков с целевым назначением "для строительства и обслуживания" капитального строения вместо предусмотренных в настоящее время различных целевых назначений земельных участков, на которых размещаются капитальные строения (здания, сооружения), – "для строительства", "для строительства и обслуживания" и "для обслуживания".

Это позволит упростить земельные отношения и сократить количество случаев повторного обращения землепользователей за выполнением административных процедур по предоставлению им земельных участков после завершения строительства объектов.

Прорабатываемым направлением исполнения названного предложения является внесение изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667) и Кодекс Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс). При этом ранее установленные целевые назначения земельных участков будут действовать до очередного обращения правообладателя за их изменением по мере необходимости;

2. поскольку значительное количество земельных участков, выставленных на аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков для размещения объектов предпринимательской деятельности, на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) (далее – аукционы), предоставляются по их результатам единственным участникам, представляется целесообразным осуществить пересмотр областными исполнительными комитетами территорий, на которых земельные участки предоставляются заинтересованным лицам по результатам аукционов для этих целей, что поспособствует сокращению сроков получения земельных участков, финансовых затрат и количества невостребованных на местах земель.

Это возможно осуществить путем корректировки решений областных исполнительных комитетов, определяющих территории, на которых земельные участки предоставляются по результатам аукционов;

### 3. сокращение затрат на организацию и проведение аукционов:

3.1. исключить из состава документации, необходимой для формирования земельных участков для проведения аукционов, градостроительные паспорта (средняя стоимость 2 тыс.руб), за исключением формирования земельных участков в границах крупных городов (Барановичи, Бобруйск, Борисов, Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Жлобин, Жодино, Лида, Минск, Могилев, Мозырь, Молодечно, Новополоцк, Орша, Пинск, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк и Солигорск).

Практика проведения аукционов свидетельствует о возможности оптимизации состава документов, необходимых для их организации, в случаях, когда земельные участки под объекты строительства планируется размещать на территории средних, малых городских поселений и сельской местности.

Предложение может быть реализовано внесением изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 г. № 26 "О мерах по совершенствованию строительной деятельности" (далее – Указ № 26) и Указ № 667;

3.2. предусмотреть возможность опубликования извещения о проведении аукционов по выбору в республиканских печатных средствах массовой информации или иных (местных) печатных средствах массовой информации.

В настоящее время постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2009 г. № 934 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232" установлена обязательность публикации извещения о проведении аукционов не менее чем в одном из определенных им центральных печатных средств массовой информации.

Предоставить возможность выбора источника опубликования возможно путем внесения изменений в это постановление;

3.3. сократить количество сведений, подлежащих опубликованию в печатных средствах массовой информации, с установлением возможности указания ссылки на сайт местного исполнительного комитета и (или) Госкомимущества, на которых также размещается такая информация.

Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и Положением о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667" (далее – постановление № 462), предусмотрен единый состав информации, подлежащей публикации в извещениях о проведении аукционов. По сведениям областных исполнительных комитетов это существенно влияет

на размер затрат на организацию аукционов. На местах наиболее востребованы местные печатные средства массовой информации.

Для реализации предложения потребуется внесение изменений в данное постановление;

4. установление срока аренды земельного участка по инициативе арендатора.

В соответствии со статьей 17 Кодекса 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). Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок.

Таким образом, определение меньшего, чем предусмотрено названной статьей, приемлемого для землепользователя срока аренды в действующем законодательстве допускается исключительно по инициативе этого землепользователя. По этому вопросу Госкомимущество письмом от 7 июня 2018 г. №7-4/3648/вн информировал областные и Минский городской исполнительные комитеты об обеспечении единообразия практики применения законодательства об охране и использовании земель.

Тем не менее, в подготовленный Госкомимуществом проект Закона Республики Беларусь, предусматривающий внесение в Кодекс изменений и дополнений в целях приведения его в соответствие с принятыми иными нормативными правовыми актами, включена норма о предоставлении земельных участков на такой срок только по заявлениям такого лица либо с его согласия;

5. пересмотр шкалы коэффициентов для расчета размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков.

В настоящее время коэффициенты к кадастровой стоимости для расчета платы за право заключения договоров аренды земельных участков распределяются от 0,032 для 1 года аренды до 0,5 для 99 лет аренды таким образом, что с увеличением срока аренды шаг между коэффициентами сокращается. То есть чем меньше срок аренды участка, тем вносится большая плата в расчете на один год аренды.

При условии сохранения максимального размера коэффициента 0,5 для срока аренды участка в 99 лет возможно пересмотреть коэффициенты, установив равномерный шаг между смежными коэффициентами на всем протяжении шкалы. В этом случае размер платы в расчете на один год аренды будет одинаков (0,005) независимо от срока аренды.

Установление новой шкалы коэффициентов для расчета размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков потребует внесения изменений в постановление № 462.

По предложениям 1–4 членами ОКС и присутствующими участниками заседания, в том числе приглашенными представителями Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь и Министерства финансов Республики Беларусь, возражений и замечаний не высказано, и эти предложения возможны к реализации в обозначенные Госкомимуществом сроки.

Участниками заседания отмечена необходимость дополнительной проработки и всестороннего изучения вопросов взимания платы за право заключения договоров аренды земельных участков, а также выработки стимулирующих мер по выкупу земельных участков в частную собственность. Для реализации этих целей членами ОКС предложено создать рабочую группу экспертов с привлечением представителей бизнес-сообщества, заинтересованных государственных органов и областных, Минского городского исполнительных комитетов.

#### РЕШИЛИ:

1.1. Принять информацию Пигаль Н.Е. к сведению.

1.2. Госкомимуществу:

1.2.1. принять меры по реализации предложений 1–4 настоящего пункта;

1.2.2. создать рабочую группу экспертов с привлечением представителей бизнес сообщества, заинтересованных государственных органов, в том числе областных, Минского городского исполнительных комитетов;

1.2.3. по итогам работы, проделанной рабочей группой экспертов, информировать Совет по развитию предпринимательства.

#### **2. О правовом обеспечении преимущественного права арендаторов по выкупу ими арендуемого более трех лет имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ с долей государства в уставном фонде**

(Васильева, Гаев, Литреев, Абрамов, Варивода, Калинин, Коваль, Севрукевич, Тарасевич, Швец)

Васильевой В.В. отмечено, что Указом Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом" добросовестным арендаторам, не менее трех лет арендующим находящимся в собственности Республики Беларусь капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений представлено право преимущественного выкупа арендуемого имущества с предоставлением рассрочки оплаты до пяти лет.

Госкомимуществом обеспечены координация проводимой в данном направлении работы и анализ ее результатов. Так, за 2016 – ноябрь 2018 гг. в целом по республике решались вопросы о продаже арендаторам более 500 объектов, из них:

приняты положительные решения по 393 (79%) объектам, в том числе продано 357 объектов на сумму 35 339,82 тыс. руб;

получены отказы арендаторов от приобретения 73 (15%) объектов;

отказано в выкупе 67 объектов (13%).

Вопросы приобретения субъектами хозяйствования арендуемого государственного имущества рассмотрены в марте 2017 г. на заседании ОКС с участием представителей Совета по развитию предпринимательства, Белорусской торгово-промышленной палаты, общественного объединения "Минский столичный союз предпринимателей и нанимателей", общественного объединения "Белорусский союз предпринимателей", Бизнес союза предпринимателей и нанимателей имени профессора М.С.Кунявского.

По его итогам решено в дальнейшем осуществлять рассмотрение на заседаниях ОКС вопросов, связанных с несогласием арендаторов с отказами арендодателей в выкупе государственного имущества.

Ходатайств о рассмотрении на заседании ОКС таких вопросов от бизнес-сообществ не поступало.

С целью недопущения необоснованных отказов в продаже субъектам хозяйствования арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и в собственности хозяйственных обществ с участием государства, распоряжением Премьер-министра Республики Беларусь от 27 сентября 2018 г. № 285р создана рабочая группа по рассмотрению случаев отказа в продаже субъектам хозяйствования такого имущества под руководством Первого заместителя Премьер-министра Республики Беларусь Турчина А.Г.

На первом заседании указанной рабочей группы в ноябре рассмотрено три обращения, в том числе одно по вопросу выкупа имущества, находящегося в собственности хозяйственного общества.

Принято положительное решение о целесообразности продажи по одному обращению (объекты находятся в собственности государства).

Республиканским органам государственного управления и иным государственным организациям, подчиненным Правительству Республики Беларусь, областным, Минскому городскому исполнительным комитетам упомянутым распоряжением поручено обеспечивать направление Госкомимуществу поступающих от правообладателей отказов в продаже субъектам хозяйствования недвижимого имущества с пояснением причин отказов.

Представителями бизнеса в Совет по развитию предпринимательства внесено предложение о необходимости правового обеспечения преимущественного права выкупа арендуемого имущества, принадлежащего



на праве собственности хозяйственным обществам с долей государства в уставном фонде более 50 процентов, а также хозяйственным обществам, в которых они являются участниками, с рассрочкой оплаты до пяти лет.

Этот вопрос проработан Госкомимуществом совместно с Министерством экономики Республики Беларусь, областными и Минским городским исполнительными комитетами. Установлено, что его реализация возможна в рамках действующего законодательства через институт представителей государства, без изменения существующих или принятия новых правовых норм.

В целях активизации этого процесса на коллегии Госкомимущества комплексно рассмотрен вопрос вовлечения в хозяйственный оборот такого неиспользуемого имущества, в том числе путем его продажи, и государственным органам предложено:

1. дополнить уставы хозяйственных обществ с долей государства в уставном фонде более 50 процентов, а также хозяйственных обществ, в которых они являются участниками, положением об обязательном рассмотрении на их советах директоров (наблюдательных советах) обращений арендаторов по выкупу арендуемого ими имущества с возможностью предоставления рассрочки оплаты до пяти лет;

2. представителям государства выносить на рассмотрение совета директоров (наблюдательного совета) вопросы:

о закреплении в договоре аренды преимущественного права арендатора на приобретение объекта аренды и условий его реализации;

о предоставлении рассрочки оплаты арендуемого имущества при принятии решения органом управления хозяйственного общества о его продаже на срок до пяти лет;

об утверждении локальных нормативных правовых актов по данным вопросам.

Вопросы, связанные с приобретением субъектами хозяйствования арендуемого государственного имущества и имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, контролируются Госкомимуществом.

В течение ноября 2018 года Госкомимуществом с участием специалистов системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Министерства энергетики Республики Беларусь организовано и проведено комплексное мероприятие по обсуждению актуальных вопросов, связанных с арендой государственного имущества.

Более 90 процентов поступивших во время его проведения вопросов касались разъяснения применения Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги (далее – Положение), утвержденного постановлением

Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2018 г. № 433 "Об утверждении Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги" (далее – Постановление № 433).

В соответствии с пунктом 2 Постановления № 433 Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь уполномочено на дачу разъяснений по вопросам применения Положения. С учетом анализа поступивших вопросов и предложений предложено обратиться в указанное министерство для принятия мер по их урегулированию.

**РЕШИЛИ:**

2.1. Принять информацию Васильевой В.В. к сведению.

2.2. Госкомимуществу обратиться в Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь для принятия им мер по урегулированию поступивших вопросов и предложений по Положению о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2018 г. № 433.

**3. О включении в состав совета депутата Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь Канопацкой А.А.**

(Гаев, Варивода, Калинин, Коваль, Швец)

Гаев А.А. сообщил, что в адрес Госкомимуществва поступило ходатайство депутата Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь Канопацкой А.А. о включении ее в состав ОКС.

**РЕШИЛИ:**

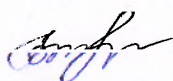
3. Одобрить включение в состав ОКС депутата Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь Канопацкой А.А.

Председатель



А.А.Гаев

Секретарь



В.Н.Завадская