

**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
23.03.2018 № 3
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:

Васильев
Алексей Александрович

первый заместитель
Государственного комитета по имуществу
Республики Беларусь

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
Присутствовали работники Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь:	
Васильева Виктория Викторовна	начальник главного управления распоряжения имуществом
Пигаль Наталья Евгеньевна	заместитель начальника отдела кадастра

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

Повестка дня:

1. О некоторых вопросах взимания платы за право заключения договоров аренды земельных участков и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

(Пигаль Н.Е., Варивода С.М., Гаев А.А., Литреев А.В., Калинин А.Ф., Коваль Л.И., Тарасевич Ж.К., Швец А.И.)

По вопросу о целесообразности взимания единовременной платы за право заключения договора аренды земельного участка в условиях обязанности уплаты арендатором арендной платы за земельный участок в течение срока действия договора аренды участниками Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь (далее – совет) отмечено следующее.

Представителями общественных объединений, входящих в состав совета, выражающих интересы предпринимателей, с целью предоставления условий, способствующих стимулированию инвестиций и развитию деловой

активности, обозначена необходимость четкого законодательного регулирования и единообразного применения местными исполнительными комитетами вопросов, связанных с арендой земельных участков для осуществления предпринимательской деятельности, а именно:

приведения в соответствие с международной практикой взимания платы за право заключения договора аренды земельного участка (далее – плата за право аренды) при проведении аукционов по предоставлению земельных участков в аренду на длительные сроки (50–100 лет) однократно с предоставлением рассрочки плательщику по ее уплате в течение 5 лет после сдачи объекта в эксплуатацию;

инициирования внесения изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667) и постановление 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", в том числе в приложение 1 к нему, устанавливающее коэффициенты для расчета размера платы за право аренды, для исключения повторного (многократного) взимания с субъектов хозяйствования платы за право аренды, которая по своему ежегодному размеру сопоставима с арендной платой, что приводит к существенному различию в платежах за землю субъектов хозяйствования – плательщиков земельного налога или арендной платы, работающих в одной отрасли;

установления меньшего, чем предусмотрено статьей 17 Кодекса Республики Беларусь о земле, приемлемого для землепользователя срока аренды исключительно по инициативе этого землепользователя. Местный орган власти не вправе отказать арендатору земельного участка в многократном оформлении договора аренды на отдельные сроки, меньшие по сравнению с нормативными сроками службы построенного объекта недвижимости, при этом арендатор имеет приоритетное право заключения договора аренды на новый срок с предоставлением местными исполнительными комитетами рассрочки взимания платы за право аренды земельного участка при каждом случае повторного (неоднократного) взимания такой платы.

Сообщено также о схожести реальных правомочий пользователей – арендаторов земельных участков и плательщиков земельного налога в отсутствие прозрачной процедуры предоставления земельных участков на том или ином правовом основании, а также о необоснованности ограничения прав инвесторов, не являющихся стороной инвестиционного договора, в части освобождения от уплаты земельного налога (арендной платы за землю) согласно подпункту 2.3 пункта 2 Директивы Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 4 "О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь".

Кроме того, Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) рекомендовано провести комплексный анализ действующего земельного законодательства, его последующую корректировку с целью обеспечения соблюдения принципа равенства и всеобщности, закрепленного в статье 2 Налогового кодекса Республики Беларусь. При этом отмечено, что принцип равенства означает сопоставимую налоговую нагрузку за пользование земельными участками, имеющими равную кадастровую стоимость, субъектами хозяйствования, осуществляющими деятельность в одной отрасли экономики.

Представителями Госкомимущества участники заседания информированы о том, что согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь недра, воды, леса составляют исключительную собственность государства. Земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства. Законодательными актами установлены и иные случаи не предоставления земельных участков в частную собственность. В целом, по данным реестра земельных ресурсов Республики Беларусь в частную собственность не может быть передано около 94 %.

Поэтому законодательством предусмотрена возможность вовлечения таких земель в гражданский оборот через оборот права их аренды.

Гражданским кодексом Республики Беларусь с 1 июля 1999 года предусмотрено право арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Соответственно, право аренды земельного участка, как и право частной собственности на земельный участок, имеет свою стоимость. Она выражается в денежной форме и определяется по результатам кадастровой оценки.

Впервые взимание платы за право аренды, в том числе по результатам аукционов, было закреплено Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58 "О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков", принятым в целях реализации поручения Главы государства о необходимости внедрения экономических методов регулирования земельных отношений.

По своей сути плата за право аренды является аналогом платы за предоставление земельных участков в частную собственность. Их отличие заключается только в том, что плата за право аренды вносится за уступку государством (собственником земельного участка) арендатору на определенный срок прав на использование участка и участие его в гражданском обороте.

Соответственно, размер платы за право аренды зависит от срока аренды земельного участка. При передаче его в частную собственность (бессрочно) уплачивается полная стоимость участка.

Справочно.

Плата за право аренды на максимальный срок (99 лет) при предоставлении земельного участка без аукциона составляет половину его стоимости.

Аналогичный подход применяется в государствах как "ближнего" так и "дальнего" зарубежья (Российской Федерации, Казахстане, Литве, Латвии, Польше, ФРГ, Швеции). Единые в республике и за рубежом принципы действуют также и в части взимания двух видов разных по сути платежей, имеющих имущественный (плата за право аренды и плата за участок при предоставлении его в частную собственность) и налоговый (арендная плата и земельный налог) характер.

Совершение землепользователями сделок с земельными участками или правом аренды без взимания платы за них фактически означает распоряжение не принадлежащим им имуществом, влечет неосновательное обогащение и нанесение ущерба государству.

Поэтому статьей 69 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) предусмотрена возможность заключения сделок с правом аренды земельного участка только при внесении за это соответствующей платы. При этом в соответствии с частью четвертой статьи 31² этого Кодекса с момента возникновения у землепользователя права собственности или права аренды на земельный участок, в отношении которого предоставлена рассрочка внесения платы, и до полного исполнения им обязательств по внесению платы за земельный участок этот участок или право аренды на него находятся в залоге. Отчуждение и (или) последующий залог земельного участка или права аренды на земельный участок, приобретенный с рассрочкой внесения платы (ее части), не допускаются до полного исполнения землепользователем этого участка обязанности по внесению платы за него.

Справочно.

Законодательством закреплено право землепользователя на рассрочку внесения платы за земельный участок или за право аренды в течение 5 лет после окончания строительства объекта или со дня приобретения объекта государственной собственности, и двух лет – в иных случаях.

Увеличение периода рассрочки внесения платы за право аренды до окончания срока аренды земельного участка противоречит самой сути имущественного характера этих платежа и права. Это может также привести к получению земельных участков лицами, не имеющими четких намерений, финансовых и иных возможностей использовать земельные участки по целевому назначению, в том числе обеспечить своевременное возведение на них объектов.

Законодательством об охране и использовании земель предусмотрен широкий перечень случаев и оснований предоставления и использования земельных участков без взимания (полностью или частично) как платы

за право аренды или платы за предоставляемый в частную собственность земельный участок, так и земельного налога или арендной платы. Сегодня любое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка, может сделать это на самых разнообразных условиях.

При этом законодательством установлена прозрачная, четкая и жестко регламентированная для государственных органов процедура предоставления земельных участков, в том числе по результатам проведения аукционов, основания, исчерпывающий перечень необходимых для этого документов и сроки их рассмотрения.

Обращения по рассматриваемому вопросу, носящие системный характер, в Госкомимуществе отсутствуют. Госкомимущество считает, что он в достаточной степени урегулирован законодательством и неотложной дополнительной правовой регламентации в настоящее время не требует.

С учетом состоявшегося обсуждения

РЕШИЛИ:

1.1. Отметить, что Госкомимущество проинформирует областные и Минский городской исполнительные комитеты о необходимости:

1.1.1. применения всесторонне взвешенного подхода при определении в принимаемых ими решениях:

целевого назначения предоставляемых в аренду и на иных вещных правах земельных участков, предназначенных для возведения капитальных строений (зданий, сооружений) и их последующего обслуживания. С целью сокращения количества случаев повторного обращения землепользователей за выполнением административных процедур по предоставлению им земельных участков после завершения строительства объектов, рекомендовать местным исполнительным комитетам определять целевое назначение земельных участков комплексно – “для строительства и обслуживания” и принимать решения о предоставлении земельных участков “для строительства” только в исключительных случаях – когда еще не известны лицо, которое будет эксплуатировать объект (например, если при возведении многоквартирного жилого дома еще не сформировано товарищество собственников) либо характеристики объекта, который будет построен на земельном участке, предоставляемом по результатам аукциона;

сроков аренды предоставляемых земельных участков. Определение меньшего, чем предусмотрено статьей 17 Кодекса о земле, приемлемого для землепользователя срока аренды допускается исключительно по инициативе этого землепользователя.

Справочно.

В соответствии с данной статьей 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;

1.1.2. обеспечения реализации лицами, которым предоставляются земельные участки, права на получение рассрочки внесения платы за право аренды.

Согласно Указу № 667 при предоставлении на этих видах вещных прав земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, местные исполнительные комитеты по заявлению лица, которому предоставляется земельный участок, принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за право аренды или платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность. Рассрочка может быть предоставлена на срок, не превышающий 5 лет со дня приемки в эксплуатацию в установленном порядке законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса или со дня приобретения недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности. При этом до приемки в установленном порядке в эксплуатацию законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса лицом, которому предоставляется земельный участок, вносится часть платы в размере, определяемом местным исполнительным комитетом, предоставляющим рассрочку. При предоставлении земельных участков в частную собственность для иных целей местные исполнительные комитеты имеют право принять решение о предоставлении рассрочки внесения платы (ее части) за земельные участки по обоснованному заявлению гражданина Республики Беларусь, негосударственного юридического лица Республики Беларусь, но не более чем на два года.

Таким образом, предоставление рассрочки внесения платы за право аренды при выделении земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений осуществляется по инициативе землепользователей, т.е. безусловно при наличии их волеизъявления. При передаче земельных участков в частную собственность для иных целей вопрос о предоставлении рассрочки или об отказе в этом решается местными исполнительными комитетами исходя из предоставленных гражданами и организациями аргументов.

Правом на получение рассрочки можно воспользоваться до наступления обязательства по внесению платы за право заключения договоров аренды.

Лица, желающие принять участие в аукционах на право заключения договоров аренды земельных участков, должны быть осведомлены об условиях внесения платы за предмет аукционов заблаговременно. Согласно утвержденному 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" положению о порядке организации и проведения таких аукционов на возможность предоставления рассрочки внесения платы должно быть указано в извещениях об их проведении.

При этом, до проведения Госкомимуществом очередной корректировки этого постановления для правильной оценки землепользователями своих финансовых возможностей по внесению ежегодной арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в разделе "иные условия проведения аукциона" данных извещений местным исполнительным комитетам следует обеспечить:

указание ее размера на дату проведения аукционов;

информирование потенциальных участников аукционов об обязанностях землепользователей по внесению обязательных платежей – платы за право аренды и ежегодной арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

наличие сведений о необходимости внесения арендаторами платы за право аренды после истечения сроков аренды (при продлении арендных отношений).

1.2. Предложить Госкомимуществу:

на регулярной основе продолжить проведение анализа опыта зарубежных стран при регулировании земельных отношений для изучения возможности его применения в Республике Беларусь;

в случае изменения при совершенствовании налогового законодательства Республики Беларусь подходов к взиманию земельного налога в установленном порядке на основании соответствующих поручений обеспечить совместно с заинтересованными проведение аналогичной корректировки норм Указа Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 "О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности".

2. О рассмотрении проекта Указа Президента Республики Беларусь "О порядке распоряжения государственным имуществом" (новая редакция Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом")

(Васильева В.В., Гаев А.А., Васильев А.А., Швец А.И., Тарасевич Ж.К.)

РЕШИЛИ:

2.1. Согласовать проект Указа Президента Республики Беларусь "О порядке распоряжения государственным имуществом".

2.2. Предложить Госкомимуществу обратиться в Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь (далее – Минсельхозпрод) по вопросу проведения межведомственного совещания с участием представителей Минсельхозпрода, Госкомимущества, Министерства экономики Республики Беларусь, государственного

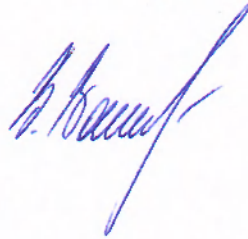
МИС“, Совета по развитию предпринимательства, ООО ”ИЗОМАТ-СТРОЙ“, РОО ”Белорусская научно-промышленная ассоциация“ и Республиканского союза промышленников и предпринимателей для рассмотрения вопроса об отказе государственным учреждением ”Белорусская МИС“ в выкупе арендованного ООО ”ИЗОМАТ-СТРОЙ“ государственного имущества.

Председатель



А.А.Гаев

Секретарь



В.В.Васильева