

**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
28.05.2018 № 5
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:**

Литреев
Александр Викторович

заместитель Председателя Государственного
комитета по имуществу Республики Беларусь

Абрамов
Вячеслав Анатольевич

заместитель Председателя Государственного
комитета по имуществу Республики Беларусь

Завадская
Виктория Николаевна

консультант управления использованием имущества
главного управления распоряжения
имуществом – секретарь совета

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"
Юрения Светлана Петровна	Председатель Ассоциации оценочных организаций

Присутствовали работники Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь:

Костров Сергей Васильевич	начальник управления землеустройства
Торбина Антонина Сергеевна	заместитель начальника управления – начальник отдела правового обеспечения земельных отношений, геодезии и картографии юридического управления

Присутствовало 9 членов совета, что составляет более 2/3 от общего состава совета, необходимых для принятия правомочных решений

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Об обсуждении проекта Закона Республики Беларусь "О внесении дополнений и изменений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам земельных отношений"

(Костров, Гаев, Литреев, Абрамов, Торбина Варивода, Коваль, Севрукевич)

Представителями Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) участники заседания проинформированы об основных положениях проекта Закона Республики Беларусь "О внесении дополнений и изменений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам земельных отношений" (далее – проект Закона).

В рамках Указа Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463 "О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков" (далее – Указ № 463) проект Закона:

уточняет перечень лиц, которым земельный участок предоставляется в постоянное пользование для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;

устанавливает поэтапный переход на исчисление оплаты за предоставление земельных участков в частную собственность и платы за право заключения договоров аренды земельных участков исходя из кадастровой стоимости земельных участков в белорусских рублях;

корректирует перечень случаев невзимания платы за право заключения договоров аренды земельных участков;

объединяет процедуры разработки проекта отвода земельного участка и установления его границы на местности в одну процедуру.

В целях обеспечения реализации Указа № 463 и в соответствии с письмом Комитета государственного контроля Республики Беларусь от 14 апреля 2018 г. № 23/02-1724 проектом Закона корректируется норма статьи 16 Кодекса о земле и устанавливается возможность передачи во временное пользование земельных участков для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, для добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, – на срок, установленный законодательством об охране и использовании недр для указанных целей, государственным организациям или организациям с долей государства в уставном фонде более 50 процентов.

Декрет Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 "О развитии предпринимательства" предусматривает возможность для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц использовать для размещения производственных, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, офисных помещений объекты недвижимого имущества по назначению, отличному от назначения, указанного в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости), если при этом не требуется проведение строительно-монтажных работ по реконструкции объекта недвижимого имущества и не нарушаются права и законные интересы граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц.

В связи с этим, учитывая установленные статьей 5 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений, а также принцип использования земельных участков по целевому назначению, проект Закона дополняет статью 69 Кодекса о земле нормой, предусматривающей, что в случае, если на земельном участке расположено капитальное строение

(за исключением жилых домов), используемое для размещения производственных и торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, офисных помещений и при этом назначение этих капитальных строений отличается от назначения, указанного в регистре недвижимости, и не требуется проведение строительно-монтажных работ по реконструкции капитального строения, землепользователь вправе использовать эти земельные участки без изменения их целевого назначения, если при этом не нарушаются права и законные интересы граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц.

В целях обеспечения реализации положений Указа Президента Республики Беларусь от 16 октября 2017 г. № 376 "О мерах по совершенствованию контрольной (надзорной) деятельности" и Указа Президента Республики Беларусь от 28 февраля 2018 г. № 91-дсп "О структуре и численности государственных органов" вносятся изменения в Кодекс о земле в части корректировки норм, содержащих указание на такие структурные подразделения местных исполнительных комитетов как землеустроительные службы. Соответствующие изменения вносятся также в Закон Республики Беларусь от 26 мая 2012 года "О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС".

Проект Закона направлен на приведение Кодекса о земле в соответствие с нормами Лесного кодекса Республики Беларусь в связи с установлением последним иного деления лесов по категориям по сравнению с порядком, предусмотренным ранее.

Согласно статье 25 Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2015 года "О государственно-частном партнерстве" государственный партнер вправе принимать на себя обязательство предоставить частному партнеру в соответствии с законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель во временное пользование земельные участки, на которых располагаются или должны располагаться объекты инфраструктуры, для исполнения обязательств, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве. В связи с этим, Кодекс о земле дополняется нормой, направленной на реализацию соответствующего положения названного Закона.

Вносятся дополнения в пункт 35 Кодекса о земле в целях обеспечения согласованности соответствующей нормы с положениями Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 года "О растительном мире".

Во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь в Кодекс о земле включены нормы, предусматривающие порядок определения размера долей в праве на неделимый земельный участок, предоставляемый землепользователям для строительства и (или) обслуживания нескольких капитальных строений.

В связи с возникающими в практической деятельности вопросами, исходя из поступающих обращений заинтересованных лиц, проектом Закона предусмотрены также следующие изменения и дополнения Кодекса о земле:

в целях обеспечения равных прав граждан Республики Беларусь и Российской Федерации проектом Закона устанавливается возможность и случаи перехода к иностранным гражданам права частной собственности и пожизненного наследуемого владения на земельные участки;

предусматривается возможность отчуждения гражданами в исключительных случаях и при соблюдении определенных условий предоставленных в пригородных зонах г. Минска и областных центров в частную собственность для коллективного садоводства земельных участков, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, а также капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, в том числе на земельных участках, образованных в результате их раздела, слияния, до истечения пяти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки;

статья 51¹ Кодекса о земле дополняется частью, предусматривающей, что до истечения восьми лет со дня государственной регистрации жилых домов, возведенных на земельных участках, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, эти дома, объекты недвижимости, образованные в результате их раздела, слияния или вычленения из них (доли в праве собственности на указанные объекты), а также незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на земельных участках, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут быть предметом ипотеки только в качестве обеспечения возврата кредита, предоставленного на строительство такого жилого дома, и процентов по нему. Данная норма направлена на недопущение заключения притворных сделок, поскольку залогодержатель вправе в случаях, предусмотренных законодательством, оставить предмет залога за собой;

перечень случаев, когда допускается отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных для строительства и обслуживания капитальных строений, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения, дополнен случаем реализации таких земельных участков в процессе исполнения судебных решений.

Участники заседания информированы также, что иные предусмотренные проектом Закона изменения носят редакционный характер.

Заместителем Председателя республиканского общественного объединения "Белорусская научно-промышленная ассоциация" Вариводой С.М. внесены предложения о корректировке Кодекса о земле.

(прилагаются). В связи с этим, представителями Госкомимущества отмечено следующее.

1. По внесенному предложению по корректировке части пятой статьи 17 Кодекса о земле отмечено, что ее действующая редакция позволяет предоставлять земельные участки в аренду на более короткий, чем нормативный срок строительства и (или) эксплуатации расположенных на этих земельных участках капитальных строений (зданий, сооружений), только с согласия будущих арендаторов.

Тем не менее, Госкомимуществом будет проработан вопрос о включении в проект Закона Республики Беларусь, предусматривающий внесение в Кодекс о земле изменений и дополнений в целях приведения его в соответствие с принятыми иными нормативными правовыми актами, нормы о предоставлении земельных участков на такой срок только по заявлениям упомянутых лиц либо с их согласия.

2. Предложение о дополнении статьи 69 Кодекса о земле нормой, устанавливающей преимущественное право арендатора земельного участка на его приобретение в частную собственность с зачетом ранее внесенных арендатором платежей за право заключения договора аренды, уже реализовано в Кодексе о земле.

Так, частью пятой статьи 69 Кодекса о земле предусмотрено, что владельцы, пользователи земельных участков имеют преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемых ими земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 13 Кодекса о земле, или на получение их в аренду.

В соответствии с частью шестой статьи 31 Кодекса о земле в случае, если негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь из государственной собственности предоставляется в частную собственность земельный участок, находящийся у него на праве аренды, внесенная плата (сумма внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка подлежит зачету при внесении платы за земельный участок.

Кроме того, согласно подпункту 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431 "О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков" негосударственные юридические лица Республики Беларусь вправе приобретать в частную собственность земельные участки, предоставленные до вступления в силу этого Указа на праве постоянного пользования или аренды для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), по цене, равной 70% от кадастровой стоимости данных земельных участков, действующей на дату подачи заявления, за вычетом документально подтвержденной стоимости понесенных этими лицами фактических затрат на

устройство инженерных коммуникаций, расположенных в границах земельного участка.

Таким образом, по мнению Госкомимущества, данный вопрос урегулирован законодательством и не нуждается в дополнительной правовой регламентации.

3. Вопрос о взимании платы за право заключения договора аренды уже неоднократно рассматривался на заседаниях Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Госкомимуществе. Мнение Госкомимущества по его существу, поддержанное Министерством финансов, направлялось Вариводе С.М. ранее.

В дополнение отмечено, что с целью стимулирования арендаторов в получении земельных участков в аренду на длительные сроки законодательством установлена зависимость размера платы за право заключения договора аренды земельного участка от срока аренды земельного участка. Чем больше срок аренды земельного участка, тем меньше размер подлежащей внесению платы за право заключения договора аренды земельного участка за каждый год действия такого права.

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

В случае передачи такого земельного участка в частную собственность (бессрочно) уплачивается его полная стоимость.

Законодательством закреплено право землепользователя на рассрочку внесения платы за земельный участок или за право заключения договора 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 заключения договора аренды земельного участка 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.

Отмечено также, что в части создания равных условий для осуществления хозяйственной и иной деятельности между государственными органами, иными государственными организациями и негосударственными коммерческими организациями в настоящее время законодательством предоставлена возможность предоставления земельных участков каждому заинтересованному в этом лицу на самых разнообразных условиях как по результатам открытых аукционов, так и без их проведения.

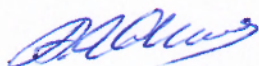
РЕШИЛИ:

1.1. Госкомимуществу запросить в ГУП "Национальное кадастровое агентство" информацию о реализации на практике предусмотренной законодательством возможности передачи в залог права аренды земельных участков и внесения его в качестве вклада в уставный фонд негосударственных юридических лиц и информировать Вариводу С.М.

1.2. Принять к сведению проект Закона Республики Беларусь "О внесении дополнений и изменений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам земельных отношений".

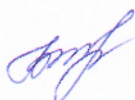
1.3. Госкомимуществу при поступлении от республиканского общественного объединения "Белорусская научно-промышленная ассоциация" аргументированных предложений и формулировок для их учета в законодательных актах, регулирующих вопросы взимания единовременной платы за заключение договоров аренды земельных участков, совместно с заинтересованными и во взаимодействии с республиканским общественным объединением "Белорусская научно-промышленная ассоциация" обеспечить их комплексное рассмотрение с выработкой согласованной позиции в рамках проводимой работы по подготовке законопроекта, предусматривающего внесение изменений в Кодекс Республики Беларусь о земле.

Председатель



А.А.Гаев

Секретарь



В.Н.Завадская

Уважаемые коллеги!

С учетом рассмотрения на заседании Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь (далее – ОКС) 28 мая 2018 г. вопроса о внесении изменений в Кодекс Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс), прошу рассмотреть следующие предложения.

Кодексом (статья 31-1) для определенной категории землепользователей предусмотрена **плата за право аренды** земельного участка (далее – плата).

Частью третьей статьи 31-1 Кодекса определен **перечень исключений**. В первую очередь, от платы освобождаются все государственные органы, иные государственные организации (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) – для осуществления их задач и функций, предусмотренных законодательством.

Согласно части третьей пункта 4 прилагаемого обоснования к проекту изменений Кодекса предусматривается корректировка данной нормы, предусматривающая предоставление земельных участков во временное пользование (без уплаты за право) **государственным организациям или организациям с долей государства в уставном фонде более 50%**.

Согласно статьи 13 Конституции Республики Беларусь собственность может быть государственной и частной, при этом государство предоставляет всем **равные права для осуществления хозяйственной и иной деятельности**, кроме запрещенной законом, и гарантирует равную защиту и **равные условия для развития всех форм собственности**.

Таким образом, **возложение на частные предприятия обязанности платы и освобождение от такой платы предприятий с долей собственности государства более 50% противоречит Конституции, а также пункту 2 статьи 15 Закона Республики Беларусь "О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции"**:

Государственным органам запрещается, если иное не установлено актами Президента Республики Беларусь, принимать (издавать) акты законодательства, иные правовые акты, заключать соглашения, совершать иные действия (бездействие), ограничивающие самостоятельность хозяйствующих субъектов, создающие дискриминационные условия деятельности для отдельных хозяйствующих субъектов, если такие акты или действия имеют либо

могут иметь своим результатом недопущение, ограничение или устранение конкуренции и (или) причинение вреда правам, свободам и законным интересам юридических или физических лиц.

Правомочия арендатора – плательщика за право, которыми он обладает согласно статье 69 Кодекса:

*предоставлять арендованный земельный участок в субаренду;
передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;*

использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ, являются надуманными и не востребованными на практике.

Прошу ходатайствовать перед Госкомимуществом о направлении запросов в Национальный банк Республики Беларусь и Минский горисполком (облисполкомы) с просьбой предоставить сведения о количестве зарегистрированных сделок по залогу права в коммерческих банках для получения кредита заемщиками и внесения права в уставный фонд.

Дополнительно сообщаю, что стоимость права, подлежащего уплате возглавляемой мною компанией за весь срок аренды в расчете на одну "сотку" земельного участка в Партизанском районе города Минска составит: **при двукратном внесении платежей (5 лет – на период строительства + однократно за 99 лет – на период эксплуатации) – \$ 21 500, при поэтапном внесении платежей каждые 5 лет – более \$ 40 000.**

Таким образом, платежи за право по совокупности, как правило, превышают рыночную стоимость земельного участка, а при поэтапном внесении для бизнеса внесении платежей за право – и его кадастровую стоимость.

В этой связи, в рамках корректировки Кодекса предлагаю:

1. Внести изменения в часть 5 статьи 17, закрепив безусловное право арендатора и коррелирующую этому праву **обязанность государственного органа предоставлять участок в аренду на сроки, которые заявляет арендатор (с сохранением права арендатора на первоочередное продление аренды):**

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет. 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).

Арендодатель по требованию арендатора, который является плательщиком за право аренды земельного участка, предоставляет земельный участок на более короткий срок с предоставлением первоочередного права продления договора аренды в пределах его предельного срока.

2. Внести изменения в статью 69 Кодекса и предоставить право арендатору, добросовестно исполняющему условия договора аренды непрерывно в течение 5 лет, на приобретение в собственность земельного участка **по его требованию** (с сохранением права зачета ранее внесенных платежей за право):

Арендаторы земельных участков, за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и их представительств, надлежащим образом исполняющие условия договора аренды земельного участка в течение пяти лет, имеют право на приобретение земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 13 настоящего Кодекса.

Возможно, является целесообразным внесение в Кодекс отдельной статьи "Аренда с правом выкупа", которая бы детально регламентировала права и обязанности участников земельных правоотношений при реализации безусловного права арендатора на выкуп земельного участка по его кадастровой стоимости с зачетом всех ранее уплаченных платежей за право аренды.

3. Учитывая, что приобретение в собственность, равно как и оплата за право аренды земельного участка, не под силу большинству предприятий малого и среднего бизнеса, микроорганизациям, индивидуальным предпринимателям, предлагаю **плату за право аренды существенно снизить** таким образом, чтобы даже **при ежегодном внесении платежей за право сумма этих платежей не превысила в итоге кадастровую стоимость земельного участка**, по которой этот участок передается в частную собственность, так как согласно части шестой статьи 31 Кодекса:

В случае, если негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь из государственной собственности предоставляется в частную собственность земельный участок, находящийся у него на праве аренды, внесенная плата (сумма внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка подлежит зачету при внесении платы за земельный участок. Если размер платы (суммы внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка превышает размер платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, данная разница арендатору не возмещается.