



ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЇМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
тэл. (017) 288 10 19, факс (017) 288 27 25,
e-mail: info@gki.gov.by

30.07.2018 № 4-10/4825/Вч

На № _____ от _____

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минск
тел. (017) 288 10 19, факс (017) 288 27 25,
e-mail: info@gki.gov.by

Председателю Совета
по развитию
предпринимательства
Турчину А.Г.

О рассмотрении предложения

Уважаемый Александр Генрихович!

Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) рассмотрено предложение Совета по развитию предпринимательства по вопросу о возможности проведения аукционов на право заключения договоров аренды без сноса расположенных на них объектов недвижимости, принадлежащих арендатору, в связи с несвоевременным продлением договора аренды земельного участка, выраженное в письме от 6 июля 2018 г. № 367-02/02, и сообщает следующее.

Согласно абзацу седьмому части первой статьи 70 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс) землепользователи обязаны возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением.

Если при утрате права аренды в связи с истечением срока аренды земельного участка продолжается его использование и участок не возвращен, то организация, индивидуальный предприниматель, которым данный участок был предоставлен на праве аренды, могут быть привлечены к административной ответственности по статье 23.42 "Нарушение сроков возврата временно занимаемых земель" Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях. Санкция указанной статьи влечет наложение на индивидуального предпринимателя штрафа в размере до пятидесяти базовых величин, на юридическое лицо – до двухсот базовых величин.

012000

При этом пунктом 2 статьи 197 Налогового кодекса Республики Беларусь предусмотрено, что на земельные участки, входящие в состав земель населенных пунктов, предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению, применяются ставки земельного налога по фактическому функциональному использованию, увеличенные на коэффициент 10. Уплата земельного налога не узаконивает самовольно занятый земельный участок.

Справочно.

В соответствии со статьей 72 Кодекса самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев, предусмотренных этой статьей Кодекса, частью первой статьи 44 Кодекса, а также иных случаев использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренных актами Президента Республики Беларусь, решениями иных государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

Применительно к ситуациям, изложенным в упомянутом письме, отмечаем, что такие ситуации являются следствием ненадлежащего исполнения законодательства и условий договоров аренды земельных участков как соответствующими местными исполнительными комитетами, так и субъектами хозяйствования, которые своевременно не выполнили предусмотренные решениями об изъятии и предоставлении земельных участков условия их отвода, а также условия заключенных договоров аренды, не обратились за продлением срока аренды земельных участков и (или) не вернули их прежнему землепользователю.

С целью исключения случаев несвоевременного возврата землепользователями земельных участков, предоставленных во временное пользование, Указом Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2017 г. № 463 "О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков" предусмотрена обязанность структурных подразделений местных исполнительных комитетов по землеустройству за месяц до окончания срока временного пользования земельными участками землепользователям, своевременно не обратившимся за продлением такого срока, направлять уведомления о необходимости возврата таких участков.

Полагаем возможным при очередной корректировке Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667) ввести аналогичную норму и в отношении земельных участков, предоставленных на праве аренды. Такая норма позволит не допустить подобные случаи и повысит ответственность местных исполнительных комитетов при решении вопросов, связанных с продлением срочных видов прав на земельные участки.

Отмечаем также, что в ситуациях, изложенных в письме, речь идет о капитальных строениях, принадлежащих юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законном основании, для обслуживания которых земельные участки были им предоставлены.

В соответствии с подпунктом 7.11 пункта 7 Указа № 667 без проведения аукциона земельные участки предоставляются гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеется договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание).

Таким образом, в отношении ситуаций, когда на земельном участке расположено капитальное строение, право собственности на которое в установленном порядке зарегистрировано в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, полагаем, что при обращении заинтересованного лица с соответствующим заявлением местный исполнительный комитет вправе рассмотреть вопрос о предоставлении собственнику капитального строения земельного участка в соответствии с подпунктом 7.11 пункта 7 Указа № 667 без проведения аукциона.

В случае расположения на земельном участке строений, не являющихся капитальными, отмечаем следующее.

Законодательство об охране и использовании земель не запрещает местному исполнительному комитету в случае истечения срочного вида права на земельный участок и нахождения на нем строения, не являющегося капитальным, после принятия мер по привлечению виновных лиц к ответственности направить поручение в организацию по землеустройству, подчиненную Госкомимуществу, о формировании земельного участка для проведения аукциона при наличии обязательства местного исполнительного комитета обеспечить демонтаж (снос) этого строения до обращения победителя аукциона, не являющегося

собственником этого строения, за государственной регистрацией прав на земельный участок.

Таким образом, полагаем, что в случае поступления в местный исполнительный комитет заявления заинтересованного лица о сохранении на земельном участке некапитального строения до проведения аукциона о продаже земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка, в котором он намерен принять участие, и его обязательства о демонтаже (сносе) этого строения не позднее следующего за проведением аукциона дня, если победителем аукциона будет признано иное лицо, местный исполнительный комитет может с учетом норм гражданского законодательства и законодательства об охране и использовании земель направить поручение в организацию по землеустройству о формировании земельного участка для проведения аукциона.

При этом отмечаем, что если соответствующее обязательство об освобождении земельного участка не будет выполнено собственником некапитального строения, то демонтаж (снос) строения обязан выполнить местный исполнительный комитет с возмещением впоследствии соответствующих расходов этим лицом.

В такой ситуации сроки выполнения победителем аукциона условий отвода земельного участка, в том числе обращения за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка, могут быть продлены местным исполнительным комитетом путем принятия в установленном порядке решения.

Соответствующая информация подлежит указанию в извещении о проведении аукциона о продаже земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка.

С уважением,

Председатель комитета



А.А.Гаев