

О регулировании отношений в области использования инвесторами земельных участков на территории Республики Беларусь

Право на земельный участок у инвестора **возникает с момента государственной регистрации** возникновения этого права и получения соответствующего свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, выдаваемого организацией по государственной регистрации.

Инвесторы в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков **имеют право:**

самостоятельно осуществлять использование земельного участка; использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

возводить в установленном законодательством порядке капитальные строения (здания, сооружения);

на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

добровольно отказаться от земельного участка;

требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Инвесторы, являющиеся арендаторами земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами:

предоставлять арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды;

передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;

использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога в пределах срока договора аренды.

Инвесторы обязаны:

использовать предоставленные земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с целевым назначением и условиями отвода земельных участков;

осуществлять мероприятия по охране земель;

своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

осуществлять благоустройство земельных участков;

соблюдать установленные законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

не нарушать права иных землепользователей;

возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;

соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

В целях установления дополнительных гарантий защиты прав инвесторов – арендаторов законодательством предусмотрено, что 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 их строительства и (или) эксплуатации. Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок. Срок аренды земельного участка не должен превышать девяносто девяти лет.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности и предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут являться предметом ипотеки только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

При этом земельный участок, на который установлена ипотека, остается в собственности залогодателя, а арендатор (залогодатель), право аренды на земельный участок которого является предметом залога, продолжает осуществлять использование земельного участка.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть только банки, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь. В настоящее время Указом Президента Республики Беларусь от 7 декабря 1999 г. №718, в

редакции Указа Президента Республики Беларусь от 13 июня 2008 г. №330, утвержден следующий перечень банков, которые могут быть залогополучателями земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, при выдаче кредитов этим лицам:

открытое акционерное общество «Сберегательный банк «Беларусбанк»;

открытое акционерное общество «Белагропромбанк»;

открытое акционерное общество «Белпромстройбанк»;

открытое акционерное общество «Белорусский банк развития и реконструкции «Белинвестбанк»;

«Приорбанк» открытое акционерное общество;

открытое акционерное общество «Белвнешэкономбанк»;

открытое акционерное общество «Паритетбанк»;

закрытое акционерное общество Банк ВТБ (Беларусь);

закрытое акционерное общество «Банк международной торговли и инвестиций»;

совместное белорусско-российское открытое акционерное общество «Белгазпромбанк»;

открытое акционерное общество «Белорусский народный банк»;

открытое акционерное общество «Технобанк»;

открытое акционерное общество «Банк Москва-Минск»;

закрытое акционерное общество «Акционерный коммерческий Банк «Белросбанк»;

закрытое акционерное общество «Минский транзитный банк»;

закрытое акционерное общество «Трастбанк»;

закрытое акционерное общество «БТА Банк»;

закрытое акционерное общество «Акционерный банк реконверсии и развития».

В случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства судебный исполнитель в отношении земельного участка, на который обращено взыскание по решению суда, либо банк-залогодержатель от имени залогодателя имеют право произвести отчуждение земельного участка или права аренды земельного участка в порядке, установленном законодательством, и из вырученной суммы удовлетворить претензии банка-залогодержателя к залогодателю.

Реализация земельного участка, являющегося предметом ипотеки, осуществляется в форме открытого аукциона, начальная цена предмета которого устанавливается в размере стоимости земельного участка, определенной решением суда или нотариально удостоверенным соглашением между залогодержателем путем обращения взыскания на

этот земельный участок, и не может быть ниже его кадастровой стоимости на дату заключения договора об ипотеке.

По вопросу последствий изъятия предмета залога необходимо отметить, что если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены законом, вследствие изъятия (выкупа) для государственных нужд, реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо соответственно залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения. Залогодержатель вправе также потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (ст. 335 ГК).

Право частной собственности на земельные участки прекращается по решению соответствующего местного исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда:

при отчуждении земельного участка лицам, которые не могут являться собственниками земельных участков;

при добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;

при изъятии земельного участка для государственных нужд;

при ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

Право частной собственности на земельный участок прекращается также при принудительном изъятии земельного участка по постановлению суда:

при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

при использовании земельного участка не по целевому назначению;

если негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка;

при неосуществлении мероприятий по охране земель;

при конфискации земельного участка.

В частности, если инвестор в течение шести месяцев (в иной срок, определенный в договоре на реализацию права проектирования и

строительства капитальных строений (зданий, сооружений), решении местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка) со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления (не начали строительство, иное освоение земельного участка), местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков не позднее одного месяца со дня истечения указанного срока направляет инвестору предписание о необходимости занятия данного участка (начала строительства, иного освоения земельного участка) в соответствии с целью и условиями его предоставления. Срок, указанный в предписании, не может превышать одного месяца.

В случае, если инвестор по истечении срока, указанного в предписании, не начинает строительство, иное освоение земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков:

подает в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок и после вступления решения суда в законную силу о прекращении такого права и государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок у инвестора решает вопрос о дальнейшем использовании этого участка;

принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, если право расторжения договора аренды земельного участка в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, содержащее условия дальнейшего его использования и обязательное для исполнения предписание организации по государственной регистрации осуществить государственную регистрацию прекращения права аренды земельного участка у инвестора, и после государственной регистрации прекращения этого права решает вопрос о дальнейшем использовании такого участка либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка и после вступления решения суда в законную силу о расторжении такого договора и государственной регистрации прекращения права аренды земельного участка у этих лиц решает вопрос о его дальнейшем использовании.

Организация по государственной регистрации осуществляет в соответствии с частью пятой настоящего пункта государственную регистрацию прекращения права на земельный участок у инвестора в течение семи рабочих дней со дня получения предписания местного

исполнительного комитета, копии решения суда, направленной местным исполнительным комитетом.

Такая государственная регистрация осуществляется за счет средств соответствующего местного бюджета.

При невыполнении в течение двух месяцев со дня принятия решения о предоставлении земельного участка инвестором предусмотренных в данном решении требований по осуществлению в течение этого срока государственной регистрации земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него решение о предоставлении земельного участка может быть отменено местным исполнительным комитетом, принявшим это решение.

Об отмене указанного решения местный исполнительный комитет не позднее трех рабочих дней уведомляет организацию по государственной регистрации.

Постановление суда о принудительном изъятии земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель принимается на основании материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа (должностного лица), осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, собственник земельного участка не принял меры к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством или договором аренды. Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается также в случае изъятия земельного участка для государственных нужд, совершения арендатором (субарендатором) сделок.

Прекращение права аренды земельного участка влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения прав на земельный участок.

Государство законодательно гарантирует защиту прав инвесторов – землепользователей (собственников, пользователей, владельцев, арендаторов) при изъятии у них земельных участков и сносе расположенных на них объектов недвижимости.

Используемые в установленном порядке земельные участки могут быть изъяты только для государственных нужд. Так, в соответствии с пунктом 8 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного **Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. №667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков"**, вступившим в силу с 1 января 2008 года, при использовании земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных нужд право частной собственности на этот участок может быть прекращено с одновременным выкупом такого участка по кадастровой стоимости на момент выкупа в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. №462, с возмещением убытков собственнику и передачей земельного участка в собственность Республики Беларусь.

Порядок возмещения убытков, их размеры определяются организациями в соответствии с указанным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. №462.

При изъятии земельного участка, предоставленного в аренду, если за право заключения договора аренды взималась плата, арендатору возмещаются убытки из местного бюджета соответствующей административно-территориальной единицы, в который поступила плата за право заключения договора аренды земельного участка.

В случаях когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законодательными актами порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (ст. 282 ГК), либо в виде санкций за совершенное преступление или иное правонарушение (ст. 244 ГК), залог в отношении этого имущества прекращается. В этих случаях залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (ст. 335 ГК).

В случае изъятия у залогодателя для государственных или общественных нужд обремененного ипотекой земельного участка и предоставления ему в частную собственность другого земельного участка одновременно с государственной регистрацией создания этого участка и возникновения права частной собственности на него с согласия банка, выдавшего кредит, заключается новый договор об ипотеке либо вносятся изменения в действующий и осуществляется государственная регистрация права залога на данный земельный участок.

Все споры, связанные с изъятием земельных участков и возмещением землепользователям убытков, разрешаются судом.