

Краткий обзор изменений в законодательстве Республики Беларусь в 2015 году на рынке коммерческой недвижимости

В статье:

- *Изменения в Налоговом кодексе Новое для лизинга*
- *Новшества в земельном законодательстве*
- *Недвижимость: изменены сроки совершения регистрации*
- *Нововведения для залогодержателей*
- *Изменения в Гражданский кодекс в сфере лизинга*
- *Новое в 2016 году*

ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГОВОМ КОДЕКСЕ

Законом Республики Беларусь от 30.12.2014 № 224-З вносятся изменения и дополнения в Налоговый кодекс Республики Беларусь.

Налог на недвижимость. С 1 января 2015 года налог не исчисляется в части стоимости только работ, выполненных самой организацией. Установлено, что для целей определения налоговой базы косвенные затраты, относящиеся к объекту сверхнормативного незавершенного строительства, определяются пропорционально доле прямых затрат по данному объекту в сумме всех прямых затрат по объекту строительства, в рамках которого возник объект сверхнормативного незавершенного строительства.

Перечень капитальных строений (зданий, сооружений), не признаваемых у организаций объектами обложения налогом на недвижимость, дополнен: в него вошли капитальные строения (здания, сооружения), классифицируемые как здания сборно-разборные и передвижные в соответствии с законодательством, определяющим нормативные сроки службы основных средств.

Законодательно закреплено, что налог на недвижимость исчисляется с применением повышающего (понижающего) коэффициента к ставке налога, установленного решением местного Совета депутатов по месту нахождения объекта обложения, за исключением случаев, когда капитальные строения (здания, сооружения) (устройства электропередачи и связи, трубопроводы, газопроводы и иные аналогичные объекты) находятся одновременно на территории нескольких административно-территориальных единиц или экономико-планировочных зон в пределах одной административно-территориальной единицы

Земельный налог. С 1 января 2015 года основаниями для исчисления земельного налога являются также:

- фактическое использование земельных участков в случае несвоевременного их возврата, самовольного занятия земли, использования предоставленных земельных участков не по целевому назначению;
- документы, позволяющие определить данные земельного участка (площадь, категория, функциональное использование, кадастровая стоимость земельного участка) в случае временного отсутствия правоудостоверяющих документов на земельные участки.

Увеличены ставки земельного налога, установленные в белорусских рублях (в среднем коэффициент 1,38). Кроме того, существенно увеличена ставка налога для организаций, которые имеют земельные участки, предоставленные для размещения игорных заведений, - с 0,55 до 3%.

НОВШЕСТВА В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

1. Законом Республики Беларусь от 31.12.2014 № 230-З внесены изменения в Кодекс Республики Беларусь о земле, которые вступили в силу 20 января 2015 года.

Урегулирован порядок изменения целевого назначения участков. Такое изменение происходит на основании решения, принимаемого органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель (далее - госорган) в соответствии с его компетенцией, и в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь. При этом не допускается изменять целевое назначение участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, а также участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства.

Определено, что не могут предоставляться в постоянное пользование для строительства объектов придорожного сервиса участки в пригородных зонах г. Минска и областных центров.

Уточнен порядок передачи участков в аренду. Передача в аренду участков, предоставленных в частную собственность для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), запрещается до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках строения.

В Кодекс внесены также следующие изменения:

- внесены изменения касательно компетенции госорганов;
- изменились сроки проведения кадастровой оценки земель;
- скорректирован и дополнен перечень случаев, когда плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, не взимается.

2. С 19 февраля 2015 года вступили в силу изменения и дополнения в порядок организации и проведения аукционов в сфере земельных правоотношений на основании

постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11.02.2015 №96.

Изменения и дополнения внесены по следующим направлениям:

- уточнено, что участниками аукциона по продаже земельных участков в частную собственность могут быть граждане Республики Беларусь и негосударственные юридические лица Республики Беларусь;
- установлено, что допускается участие в таком аукционе на стороне покупателя консолидированных участников - двух и более граждан, негосударственных юридических лиц;
- определен круг лиц, которые могут выступать в качестве консолидированных участников на стороне покупателя;
- уточнены способы определения начальной цены недвижимого имущества.

3. Внесены изменения и дополнения в Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее - Указ № 667).

В частности, внесены следующие изменения:

- расширен круг лиц, имеющих право осуществлять изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории;
- увеличено число оснований, на которых допускается исключение земельного участка из перечня участков для реализации инвестиционных проектов;
- определен порядок действий местного исполкома при изъятии и предоставлении земельного участка в связи с заменой застройщика;
- сократится срок государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него, выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации;

- расширен перечень случаев, в которых земельные участки предоставляются на вещных правах организациям без проведения аукциона на право заключения договоров аренды, аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и аукциона по продаже земельных участков в частную собственность;
- сократится срок государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него, выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

НЕДВИЖИМОСТЬ: ИЗМЕНЕНЫ СРОКИ СОВЕРШЕНИЯ РЕГИСТРАЦИИ

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26.01.2015 № 45 с 30 января 2015 года внесло изменения в единый перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156, в частности изменены сроки совершения регистрации в области недвижимости.

Для совершения регистрационных действий в отношении большинства объектов недвижимого имущества действуют следующие сроки:

- 5 рабочих дней (общий срок) (ранее было 7 рабочих дней);
- 7 рабочих дней - если объекты недвижимого имущества расположены на территории более одного регистрационного округа;
- 1 рабочий день - если регистрационные действия совершаются в срочном порядке и заявление о государственной регистрации зарегистрировано в журнале регистрации таких заявлений до 16.00 часов;
- 2 календарных дня - если регистрационные действия совершаются в отношении земельных участков, предоставленных для обслуживания вновь построенных многоквартирных

жилых домов.

В случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций срок регистрации, как и ранее, составляет 1 месяц.

Сокращен с 7 до 5 рабочих дней общий срок выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, произведенной в установленном законодательством случае.

НОВОВВЕДЕНИЯ ДЛЯ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕЙ

С 8 ноября 2015 года вступили в силу изменения и дополнения, внесенные Указом Президента Республики Беларусь от 02.10.2015 № 407 "О внесении дополнений и изменений в Указ Президента Республики Беларусь" (далее - Указ N 407) в Перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 (далее - Перечень).

Новшества коснулись, в частности:

- охраны интересов залогодержателей в сферах жилищных правоотношений, архитектуры и строительства, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- дополнены перечни документов, которые представляются в местный исполнительный и распорядительный орган (далее - госорган) в ряде случаев, когда административная процедура осуществляется в отношении жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме, иного объекта недвижимости, переданного в залог, и распоряжение предметом залога без согласия залогодержателя не предусмотрено законодательством или договором о залоге;
- предусматривается возможность совершения в срочном порядке ряда административных процедур в сфере

государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС В СФЕРЕ ЛИЗИНГА

Гражданское законодательство. С 20 января 2015 года вступил в силу Закон Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 226-З "О внесении дополнений и изменений в Гражданский кодекс Республики Беларусь", которым скорректированы нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) о лизинге. Вносимые коррективы являются завершающим этапом реформирования порядка осуществления лизинговой деятельности, которое началось с принятия Указа Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 № 99 "О вопросах регулирования лизинговой деятельности" (далее - Указ), вступившего в силу 1 сентября 2014 года.

В ГК внесли следующие изменения: предусмотрена возможность передачи предмета лизинга во временное владение и пользование физическому лицу;

- закреплено положение о том, что законодательные акты могут устанавливать дополнительные ограничения на передачу имущества в залог;
- появилась норма, регулирующая понятие и особенности договора сублизинга.

Вместе с тем, следует отметить, что из ГК исключена норма об уведомлении продавца о сдаче имущества в аренду.

Новое в 2016 году.

1. С 1 апреля 2016 года вступает в силу (за исключением главы 39) Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 24 марта 2015 г. № 11 «Об утверждении инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий».

Данная Инструкция предусматривает нововведения в части:

- оснований для отказа в приеме

документов, приостановления, отказа в выполнении работ по технической инвентаризации или проверке характеристик: если в течение семи рабочих дней после подачи заказа на выполнение работ (для граждан) или заключения договора на выполнение работ (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в организацию по государственной регистрации не поступила оплата (аванс) за проведение технической инвентаризации или проверки характеристик;

- при выполнении работ по технической инвентаризации и (или) проверке характеристик используются сведения регистра;
 - при выявлении использования объекта недвижимого имущества, переданного в аренду (субаренду) или безвозмездное пользование, по назначению, определенному в соответствующем договоре, с учетом того, что в соответствии с законодательством в сфере арендных правоотношений допускается в период действия такого договора использование объекта по назначению, определенному в нем и отличному от назначения, указанного в документах регистра (если использование объекта недвижимого имущества по новому назначению не приводит к нарушению природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных норм и правил), по результатам проверки характеристик заинтересованному лицу по его волеизъявлению может быть составлен и выдан план арендуемых помещений либо итоговый технический документ, в котором указывается назначение объекта до действия указанного договора;
- если в отношении капитального строения, техническая инвентаризация или проверка характеристик которого проводилась до 1 апреля 2016 г., отсутствуют сведения об определяемых площадях капитального строения, то в соответствующих полях проставляется прочерк;

- утверждена новая форма технических паспортов (ведомость технических характеристик).

2. С 15 мая 2016 года вступает в силу Декрет Президента Республики Беларусь от 12.11.2015 № 8 "О внесении изменений и дополнений в Декрет Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 №10 «О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь»".

Основные изменения затронут условия заключения инвестиционных договоров.

Предусмотрено, что инвестиционный договор будет заключаться только в отношении инвестиционных проектов, соответствующих приоритетным видам деятельности (секторам экономики). Если на один и тот же земельный участок из числа участков для реализации инвестиционных проектов претендуют два инвестора и более, то для выбора того, с кем будет заключен инвестиционный договор, будет проводиться соответствующий конкурс.

Инвестиционные договоры, заключенные до 15 мая 2016 года, не попадают под действие Декрета, и приводить их в соответствие с ним необязательно. Вместе с тем в целях распространения его положений на инвестиционный проект, в том числе норм об освобождении от уплаты государственной пошлины, стороны могут внести необходимые изменения и (или) дополнения в инвестиционный договор.