

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

28 декабря 2006 г. № 1736

О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 ноября 2006 г. № 671

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 марта 2007 г. № 406 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 82, 5/24970) <С20700406>;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 24 августа 2007 г. № 1094 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 211, 5/25713) <С20701094>

В соответствии с подпунктом 4.1 пункта 4 Указа Президента Республики Беларусь от 14 ноября 2006 г. № 671 «О некоторых особенностях порядка изъятия и предоставления земельных участков» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

Положение о порядке определения размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости;

перечень организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости.

2. Установить, что плата за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), культовых строений и мест погребения; гаражно-строительным кооперативам для строительства гаражей для хранения транспортных средств граждан Республики Беларусь; гражданам Республики Беларусь, нуждающимся в улучшении жилищных условий, для строительства и обслуживания жилых домов; садоводческим товариществам для ведения коллективного садоводства; резидентам свободных экономических зон в Республике Беларусь для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах; при необходимости занятия дополнительного земельного участка, размер которого не превышает половины площади предоставленного земельного участка, в случае проведения реконструкции существующего объекта без изменения его функционального назначения, а также если в ходе выполнения проектно-исследовательских работ выяснилось, что для строительства объекта требуется земельный участок большего размера; при приобретении не завершенным строительством капитальных строений (кроме не завершенным строительством жилых домов и жилых помещений),

решение об отчуждении которых принято Президентом Республики Беларусь, без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, определяется местными исполнительными комитетами на основании кадастровой стоимости этих земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока аренды согласно приложению.

3. Признать утратившим силу постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 1992 г. № 160 «О возмещении убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением прав землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан» (СП Республики Беларусь, 1992 г., № 9, ст. 147).

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2007 г.

Премьер-министр Республики Беларусь
С.Сидорский

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь

28.12.2006 № 1736

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений)

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение определяет порядок организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) в г. Минске и областных центрах в отношении земельных участков, на которых находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу (далее – аукцион), а также порядок заключения договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений).

Предметом аукциона (лотом) является право проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу.

Предоставление земельных участков, на которых находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу, для проведения аукционов осуществляется в соответствии с Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 14 ноября 2006 г. № 671 «О некоторых особенностях порядка изъятия и предоставления земельных участков» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 188, 1/8080).

2. Аукционы являются открытыми, средства от их проведения направляются в соответствующие местные бюджеты.

3. Аукционы проводятся Минским горисполкомом, городским исполкомом областного центра (далее – исполком) или государственной организацией, уполномоченной городским исполкомом (далее – уполномоченная организация).

4. Участниками аукциона могут быть юридические лица или индивидуальные предприниматели (далее – участники аукциона).

5. По результатам аукциона с его победителем заключаются:

договор на реализацию права проектирования и строительства капитального строения (здания, сооружения) после возмещения им стоимости документации, подготовленной для проведения аукциона, а также расходов по организации и проведению аукциона;

договор аренды земельного участка после разработки и утверждения проектной документации, принятия решения исполкома об изъятии и предоставлении земельного участка и внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка в размере цены предмета аукциона (лота), сформированной по результатам аукциона.

6. Документация, а также корреспонденция, связанные с организацией и проведением аукциона, должны составляться на белорусском или русском языке. Заявления и другие документы, представленные участником аукциона, могут быть составлены на другом языке при условии, что к ним будет прилагаться нотариально заверенный их точный перевод на белорусский или русский язык. В этом случае преимущество будет иметь переведенная версия.

7. Исключен.

ГЛАВА 2

ДЕЙСТВИЯ ПРОДАВЦА (СОБСТВЕННИКА) ПО ПОДГОТОВКЕ АУКЦИОНА

8. Аукцион проводится на основании решения исполкома, в соответствии с которым создается комиссия по проведению аукциона (далее – комиссия) и (или) определяется уполномоченная организация по организации, подготовке и проведению аукциона. В состав комиссии включаются представители территориального органа управления государственным имуществом, территориального органа архитектуры и градостроительства, органов по экономическому развитию, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству исполкома, областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службы

Государственного комитета по имуществу, также могут включаться представители других органов и организаций.

Комиссия может создаваться, а уполномоченная организация может определяться для проведения одного аукциона или на определенный период, но не более чем на один год.

9. Исполком:

по представлению уполномоченной организации утверждает состав комиссии;

определяет источники финансирования мероприятий по проведению аукциона;

обеспечивает представление сведений о наличии капитальных строений (зданий, сооружений), подлежащих сносу, на земельных участках, которые предполагается предоставить по результатам аукциона, определяет их целевое назначение;

представляет сведения о кадастровой стоимости земельного участка;

обеспечивает подготовку архитектурно-планировочного задания и технических условий (по установленному перечню) на инженерно-техническое обеспечение объекта, устанавливает иные архитектурно-градостроительные требования и условия размещения капитальных строений (зданий, сооружений);

определяет сроки аренды земельных участков;

подготавливает проект договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений).

ГЛАВА 3

ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА АУКЦИОНА ПО ПОДГОТОВКЕ АУКЦИОНА

10. Уполномоченная организация:

формирует, согласовывает и представляет на утверждение исполкома состав комиссии;

принимает заявления об участии в аукционе и документы, указанные в пункте 17 настоящего Положения;

определяет место, дату и время начала и окончания приема заявлений об участии в аукционе, место, дату и время проведения аукциона, подведения его итогов;

представляет для ознакомления участников аукциона градостроительную и иную документацию;

организует осмотр земельных участков, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на которых предполагается предоставить по результатам аукциона;

подготавливает и публикует в средствах массовой информации извещения о проводимом аукционе;

организует поиск потенциальных покупателей (инвесторов); проверяет правильность оформления документов на участие в аукционе, представленных юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;

определяет и утверждает расходы по организации и проведению аукциона;

разрабатывает и формирует (оформляет) пакет аукционной (лотовой) документации, а также определяет условия ее предоставления потенциальным участникам аукционов;

осуществляет техническое и организационное обеспечение работы комиссии.

11. Комиссия:

определяет и утверждает начальную цену предмета аукциона (лота);

определяет размер задатка (до 10 процентов от начальной цены предмета аукциона (лота) и согласовывает условия участия в аукционе – аукционную (лотовую) документацию;

принимает решение о признании юридических лиц или индивидуальных предпринимателей участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе и уведомляет их о принятом решении;

принимает обоснованное решение о непризнании ни одного из участников аукциона его победителем;

проводит аукцион и оформляет его результаты;

разрешает споры, возникшие в процессе проведения аукциона, либо при оформлении его результатов.

12. Комиссия вправе принимать решения при условии присутствия на заседании не менее 2/3 ее членов.

Решение принимается открытым голосованием членов комиссии, присутствующих на заседании, простым большинством голосов. В случае равенства голосов председатель комиссии имеет право решающего голоса. Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывается председателем и членами комиссии, присутствовавшими на заседании.

13. Начальной ценой предмета аукциона (лота) в соответствии с законодательными актами является кадастровая стоимость земельного участка, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на котором предполагается предоставить по результатам аукциона. В начальную цену может включаться стоимость документации, необходимой для проведения такого аукциона.

Начальная цена предмета аукциона (лота) устанавливается применительно к каждому конкретному земельному участку.

14. Для проведения аукциона и предоставления его потенциальным участникам полной информации о предмете торгов комиссия или уполномоченная организация разрабатывает и

формирует (оформляет) пакет аукционной (лотовой) документации, в состав которого в обязательном порядке включаются следующие материалы:

разработанные и утвержденные комиссией условия проведения аукциона;

копии:

решения исполкома о проведении аукциона;

архитектурно-планировочного задания и технических условий (по установленному перечню) на инженерно-техническое обеспечение объекта;

установленных исполкомом иных архитектурно-градостроительных требований и условий размещения капитальных строений (зданий, сооружений), взамен сносимых на соответствующем земельном участке;

протоколов комиссии по проведению аукциона об определении начальной цены предмета аукциона (лота) и размера задатка;

акта выбора места размещения земельного участка, подписанного в установленном порядке;

проекты договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и договора аренды земельного участка.

В состав пакета аукционной (лотовой) документации дополнительно может включаться графический материал, а также иная информация по земельному участку, на котором находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на котором предполагается предоставить по результатам аукциона.

Разработанный и сформированный пакет аукционной (лотовой) документации согласовывается с председателем комиссии.

15. Извещение о проведении аукциона публикуется в средствах массовой информации (республиканских и местных) не позднее чем за 30 дней до даты проведения аукциона и должно содержать:

сведения о виде и предмете аукциона (лоте);

дату, время, место проведения аукциона;

место, дату и время начала и окончания приема заявлений и прилагаемых к ним документов;

краткую информацию о расположенных на земельных участках капитальных строениях (зданиях, сооружениях), подлежащих сносу, условия сноса и ориентировочный размер убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости;

информацию:

о сроках аренды земельных участков и сроках заключения договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

о наличии расположенных на земельных участках инженерных коммуникаций и сооружений (при их наличии) и при необходимости по решению комиссии – инженерно-геологических условиях;

об условиях инженерного развития инфраструктуры застраиваемой территории (при наличии);

о начальной цене предмета аукциона (лота) применительно к каждому земельному участку;

о расходах по организации и проведению аукциона, подлежащих возмещению победителями аукциона;

о размере задатка, сроке и порядке его внесения, реквизитах расчетного счета для перечисления и иных условиях участия в аукционе;

о порядке осмотра земельных участков, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на которых предполагается предоставить по результатам аукциона;

об условиях получения (приобретения) аукционной (лотовой) документации;

адрес и номер контактного телефона комиссии или уполномоченной организации.

16. Исполком или уполномоченная организация вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения, о чем извещаются участники аукциона. При этом сумма задатка, внесенная участниками аукциона на расчетный счет исполкома или уполномоченной организации, подлежит возврату в 10-дневный срок.

Извещение об отказе от проведения аукциона публикуется в тех же средствах массовой информации, что и извещение о проведении аукциона.

ГЛАВА 4

ПОДАЧА И ПРИЕМ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

17. Для участия в аукционе юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (лично или через своего доверенного представителя) в установленном в извещении о проведении аукциона срок подает заявление на участие в аукционе с указанием места нахождения земельного участка, право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на котором предполагается предоставить по результатам аукциона, представляет заверенные банком копии платежных поручений о внесении задатка на расчетный счет, указанный в извещении о проведении аукциона, а также подписывает соглашение о правах и обязанностях сторон в процессе подготовки и проведения аукциона установленной формы (далее – соглашение о правах и обязанностях сторон).

Кроме того, в комиссию или уполномоченную организацию представляются:

юридическим лицом – доверенность, выданная представителю юридического лица (кроме случаев, когда юридическое лицо представляет его руководитель), нотариально удостоверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации;

индивидуальным предпринимателем – нотариально удостоверенная копия свидетельства о государственной регистрации;

иностранным юридическим лицом – легализованные в установленном порядке копии учредительных документов и выписка из торгового реестра страны происхождения, а также документ о финансовой состоятельности, выданный обслуживающим банком или иной кредитно-финансовой организацией (выписка должна быть произведена в течение года до подачи заявления на участие в аукционе), либо иное эквивалентное доказательство юридического статуса в соответствии с законодательством страны происхождения с засвидетельствованными в установленном порядке переводами на белорусский (русский) язык;

представителем иностранного юридического лица – легализованная в установленном порядке доверенность, документ о финансовой состоятельности, выданный обслуживающим банком или иной кредитно-финансовой организацией, с засвидетельствованным в установленном порядке переводом на белорусский (русский) язык;

представителем индивидуального предпринимателя – нотариально удостоверенная доверенность;

заявление об ознакомлении с условиями аукциона и аукционной (лотовой) документацией;

копия платежного документа, подтверждающего приобретение аукционной (лотовой) документации, – в случае, если она по условиям аукциона предоставляется на возмездной основе.

При подаче документов на участие в аукционе представители юридических лиц и индивидуальных предпринимателей предъявляют паспорт или иной документ, удостоверяющий личность.

18. К участию в аукционе допускаются лица, подавшие в комиссию или уполномоченную организацию в указанные в извещении сроки соответствующее заявление с приложением необходимых документов, внесшие на указанный в извещении расчетный счет задаток и подписавшие соглашение о правах и обязанностях сторон.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели, желающие участвовать в аукционе в отношении нескольких земельных участков, на которых находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу, вносят задаток в размере, установленном для предмета аукциона (лота) с наибольшей начальной ценой.

19. После получения необходимых документов от юридического лица или индивидуального предпринимателя на участие в аукционе комиссия или уполномоченная организация выдает ему билет участника аукциона с указанием даты регистрации заявления и номера, под

которым он будет участвовать в аукционе. Данные о каждом участнике аукциона заносятся в книгу регистрации участников аукциона.

20. Участник аукциона имеет право до начала аукциона письменно отозвать заявление об участии в нем. При этом ему в течение десяти рабочих дней с момента поступления в комиссию или уполномоченную организацию документа об отзыве заявления должна быть возвращена сумма внесенного им задатка.

Неявка участника аукциона на аукцион признается отказом в его участии. Сумма внесенного задатка возвращается по его письменному заявлению в течение десяти рабочих дней с момента обращения в комиссию или уполномоченную организацию с заявлением об осуществлении такого возврата.

Письменный отзыв заявления или неявка участника аукциона на аукцион регистрируется в книге регистрации участников аукциона.

21. Прием заявлений об участии в аукционе со всеми необходимыми документами заканчивается в установленный условиями проведения аукциона день и час, но не позднее чем за три дня до начала проведения аукциона. Заявления, поступившие после установленного срока, не рассматриваются. Сроком поступления заявления является дата его регистрации.

22. Перед началом аукциона его участники обязаны зарегистрироваться в комиссии или уполномоченной организации и обменять билеты участников аукциона на аукционные номера, которые возвращаются в комиссию или уполномоченную организацию после окончания аукциона.

23. Сведения об участниках аукциона не подлежат разглашению.

ГЛАВА 5 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА

24. Аукцион проводится в месте, день и время, определенных условиями проведения аукциона, являющимися частью аукционной (лотовой) документации.

25. Аукцион проводится аукционистом при наличии двух или более покупателей. Аукционист назначается председателем комиссии из числа ее членов или привлекается на основе договора подряда уполномоченной организацией.

26. Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона, характеристики каждого земельного участка, сформированного для проведения аукциона, цены предмета аукциона (лота) и шага аукциона.

Шаг аукциона устанавливается аукционистом в пределах от 5 до 15 процентов от предыдущей цены предмета аукциона (лота), названной аукционистом.

Первая объявленная аукционистом цена предмета аукциона (лота) определяется в соответствии с шагом аукциона от начальной (стартовой) цены.

Не допускается начало торгов по начальной цене. После объявления очередной цены аукционист называет номер участника аукциона, который, с его точки зрения, первым

поднял аукционный номер, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист в соответствии с шагом аукциона объявляет новую цену. Торги продолжаются до тех пор, пока по новой объявленной аукционистом цене аукционный номер поднял только один участник аукциона. Аукционист называет последнюю цену и номер данного участника трижды и объявляет проданным предмет аукциона (лота) словом «продано», а участника аукциона – победителем в отношении соответствующего предмета аукциона (лота).

При отсутствии лиц из участников аукциона, готовых выкупить предмет аукциона (лот) по названной аукционистом новой цене, аукционист называет эту цену три раза. Аукцион завершается, если после трехкратного объявления новой цены предмета аукциона (лота) ни один из участников аукциона не поднял своего номера.

27. По решению комиссии участники аукциона, не купившие предметы аукциона (лоты), на которые они подали заявления, в перерывах между аукционными торгами могут перерегистрироваться на другие предметы аукциона (лоты), по которым размер задатка не превышает суммы, внесенной ими в качестве ранее перечисленного задатка. Для перерегистрации участники аукциона представляют заявления, которые подлежат обязательной регистрации комиссией или уполномоченной организацией.

28. Споры, возникшие в ходе проведения аукциона, разрешаются комиссией.

В случае возникновения спорных вопросов участник аукциона вправе обратиться в установленном законодательством порядке за защитой своих прав и законных интересов в суд как до подведения итогов аукциона, так и после их подведения.

ГЛАВА 6 ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ АУКЦИОНА

29. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается победителем аукциона, членами комиссии, присутствовавшими на торгах, и утверждаются ее председателем (далее – протокол).

Протокол составляется в трех экземплярах, один из которых передается победителю, второй направляется в исполком не позднее одного дня после его подписания, а третий остается в комиссии или уполномоченной организации.

В протоколе отражаются место и время проведения аукциона, место нахождения и площадь земельного участка, на котором находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу, и право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) на котором предполагается предоставить по результатам аукциона, начальная цена и окончательная стоимость предмета аукциона (лота), победитель аукциона, обязательства сторон по подписанию договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), договора аренды земельного участка, срок договора аренды земельного участка, сроки внесения платы за предмет аукциона (лот), возмещения расходов по организации и проведению аукциона, а также другие сведения.

Оформленный в установленном порядке протокол представляется руководителю уполномоченной организации с проставлением отметки об ознакомлении.

30. Если победитель аукциона в день проведения аукциона не подписал протокол, результаты аукциона по решению комиссии в отношении этого победителя аннулируются. При этом внесенный победителем задаток возврату не подлежит.

ГЛАВА 7

РАСЧЕТЫ С УЧАСТНИКАМИ АУКЦИОНА

31. Оплата стоимости предмета аукциона (лота) и возмещение расходов по организации и проведению аукциона осуществляются в установленном порядке в течение пяти рабочих дней со дня передачи победителю аукциона протокола о результатах аукциона или иного срока, указанного в протоколе о результатах аукциона, в белорусских рублях или иностранной валюте по курсу Национального банка Республики Беларусь на дату платежа. Расходы по организации и проведению аукциона возмещаются победителями аукциона понесшим их исполкомом или уполномоченной организации.

32. Сумма задатка возвращается участникам аукциона, кроме случаев, предусмотренных настоящим Положением, в течение десяти рабочих дней со дня представления в исполком протокола о результатах аукциона. Сумма задатка победителя аукциона засчитывается при оплате им стоимости предмета аукциона (лота).

33. Средства, полученные от проведения аукциона, используются исполкомом в соответствии с законодательством.

34. В случае признания аукциона несостоявшимся исполком или уполномоченная организация возвращает участникам аукциона внесенные ими в виде задатка денежные средства в течение пяти рабочих дней после назначенной даты проведения аукциона, указанной в извещении.

ГЛАВА 8

ПРИЗНАНИЕ АУКЦИОНА НЕСОСТОЯВШИМСЯ. ПРОВЕДЕНИЕ ПОВТОРНОГО АУКЦИОНА

35. Аукцион по каждому выставленному объекту признается несостоявшимся в случаях, если:

заявление об участии в аукционе подано менее чем двумя участниками;

ни один из участников аукциона после трехкратного объявления первой объявленной цены не поднял аукционный номер;

ни один из участников аукциона в соответствии с решением комиссии не был признан победителем.

36. Результаты аукциона аннулируются по решению комиссии, если победитель аукциона в установленный срок:

не оплатил стоимости предмета аукциона (лота);

не подписал или отказался от подписания протокола, оформляемого по результатам аукциона;

не подписал или отказался от подписания договора на реализацию права проектирования и строительства капитального строения (здания, сооружения), а также договора аренды земельного участка.

В случаях, указанных в части первой настоящего пункта, внесенный победителем задаток возврату не подлежит.

37. Комиссия или уполномоченная организация по согласованию с исполкомом в случае признания аукциона несостоявшимся вправе объявить о повторном проведении аукциона.

Извещение о проведении повторного аукциона публикуется не ранее чем за семь календарных дней до даты его проведения.

ГЛАВА 9

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРАВА ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ) И ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

38. По результатам аукциона исполком заключает с его победителем договор на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), а также договор аренды земельного участка.

39. Протокол является основанием для утверждения председателем исполкома акта выбора места размещения земельного участка и заключения договора на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений).

Договор на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) подписывается сторонами после возмещения расходов по организации и проведению аукциона и оплаты стоимости предмета аукциона (лота) не позднее 20 календарных дней после подписания протокола или иного установленного условиями проведения аукциона и указанного в извещении срока. Договор аренды земельного участка подписывается сторонами не позднее 20 календарных дней после принятия исполкомом решения об изъятии и предоставлении земельного участка и разрешении строительства объекта либо после принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка Президентом Республики Беларусь, если принятие такого решения находится в компетенции Президента Республики Беларусь.

В случае уклонения одной из сторон от заключения договора на реализацию права проектирования и строительства капитального строения (здания, сооружения) или договора аренды земельного участка другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

40. Договор аренды подлежит государственной регистрации в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь

28.12.2006 № 1736

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 14 ноября 2006 г. № 671 «О некоторых особенностях порядка изъятия и предоставления земельных участков» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 188, 1/8080), Кодексом Республики Беларусь о земле и устанавливает порядок определения размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, а также ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических лиц, граждан или индивидуальных предпринимателей, которым отведены изъятые земельные участки.

2. При определении размера убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, учитываются:

стоимость расположенных на них жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов; плодово-ягодных, лесных, защитных и иных многолетних насаждений, различных видов недревесной лесной продукции; удаляемых объектов растительного мира (деревьев, кустарников, газонов, цветников); посадочного материала (деревьев, кустарников) взамен удаленных объектов; мелиоративных и противозэрозионных сооружений; незавершенного производства или урожая сельскохозяйственных культур;

затраты на перенос жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений) на новое место; на улучшение качества земли за время пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельных участков, нахождения земельных участков в частной собственности; на восстановление эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений (зданий, сооружений), поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых; вызванные возникшими неудобствами землепользования и землевладения; дополнительные затраты на осуществление мер защиты размещаемых на площадях залегания полезных ископаемых капитальных строений (зданий, сооружений) от возможных просадок земной поверхности;

убытки, связанные с ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков;

упущенная выгода.

Определение размера убытков в отношении изымаемых земельных участков, находящихся в частной собственности, производится до их выкупа у собственников в установленном законодательством порядке.

3. Размеры убытков землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, определяются ориентировочно при выборе земельного участка и уточняются при разработке проекта отвода земельного участка.

4. Размер убытков, причиняемых сносом многоквартирных и блокированных жилых домов, хозяйственных или иных построек при них, принадлежащих гражданам и негосударственным юридическим лицам на праве собственности, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством, но не ниже стоимости их строительства с учетом износа. При определении стоимости строительства таких жилых домов и построек при них собственник представляет организации, осуществляющей определение размера убытков, документы, подтверждающие затраты по произведенным работам, связанным с их строительством на изымаемом земельном участке.

Компенсация стоимости жилых домов и жилых помещений, находящихся в государственной собственности, предназначенных под снос в связи с изъятием земельных участков, осуществляется путем перечисления денежных средств либо безвозмездной передачи жилых помещений собственникам или юридическим лицам, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые дома и жилые помещения, в размере не превышающем установленных усредненных показателей такой компенсации по каждому населенному пункту.

5. Размер убытков, причиняемых удалением насаждений, расположенных при сносимых многоквартирных и блокированных жилых домах, принадлежащих гражданам и негосударственным юридическим лицам на праве собственности, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством.

6. Определение размера убытков, причиняемых сносом не законсервированных жилых домов, дач, производится в порядке их оценки в соответствии с Положением о порядке проведения оценки не законсервированных жилых домов, дач, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 апреля 2006 г. № 507 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 61, 5/22196). При определении убытков, причиняемых сносом законсервированных жилых домов, дач, помимо убытков, определенных в соответствии с указанным Положением, включаются затраты, связанные с их консервацией, на основании документов, подтверждающих эти затраты.

7. Размер убытков, причиняемых сносом объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не законсервированных, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством. В случае, если рыночная стоимость указанных объектов ниже их балансовой стоимости, размер убытков определяется по балансовой стоимости.

Размер убытков, причиняемых сносом объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершённых строительством, находящихся в государственной собственности, в связи с изъятием или временным занятием земельных участков для государственных нужд, определяется по первоначальной (восстановительной) стоимости этих объектов в соответствии с законодательством.

8. По желанию землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков вместо возмещения убытков, причиняемых сносом расположенных на изымаемых земельных участках капитальных строений (зданий, сооружений) и других объектов, может осуществляться их перенос на новое место либо строительство равноценных сносимым по благоустройству и общей площади капитальных строений (зданий, сооружений) и других объектов за счет средств юридических лиц, граждан или индивидуальных предпринимателей, которым предоставляются земельные участки.

9. Убытки, причиняемые нарушением функционирования мелиоративных и противоэрозионных сооружений, построенных за счет средств республиканского и местных бюджетов, возмещаются юридическими лицами, гражданами или индивидуальными предпринимателями, которым предоставляются земельные участки, местным исполнительным комитетам, на территории которых расположены эти объекты, по расценкам на новое мелиоративное строительство, действующим на дату определения этих убытков.

В случае, если землепользователи, землевладельцы, собственники и арендаторы земельных участков в процессе эксплуатации мелиоративных и противоэрозионных сооружений несли затраты на их реконструкцию, то при изъятии или временном занятии земельных участков указанные затраты подлежат возмещению землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков, понесшим эти затраты.

При изъятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа осушительных, оросительных и противоэрозионных сооружений (систем), размеры убытков определяются исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ, по ценам и расценкам, действующим на дату определения этих убытков.

10. Размер убытков, причиняемых ликвидацией (повреждением) возведенных в установленном порядке на изымаемом земельном участке водных объектов (колодцев, прудов, скважин и т.п.), определяется по сметной стоимости работ на строительство новых водных объектов равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

11. Определение убытков, причиняемых удалением плодоносящих плодово-ягодных насаждений, кроме насаждений, указанных в пункте 5 настоящего Положения, а также лесных, защитных и других многолетних насаждений, производится в размере стоимости саженцев и затрат на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон.

Неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным затратам (на покупку саженцев, подготовку почвы, посадку, уход за насаждениями, другие работы).

12. Размер убытков незавершенного сельскохозяйственного производства (вспашка, внесение удобрений, посев, уход за посевами, другие виды работ) определяется по фактическим затратам на выполненные работы, а также стоимостью высеянных семян, внесенных в почву органических, минеральных удобрений и химических средств, но не использованных в связи с изъятием или временным занятием земельного участка.

Если на земельном участке проведен основной комплекс агротехнических мероприятий по возделыванию соответствующей сельскохозяйственной культуры и уходу за ней, размеры убытков, связанных с изъятием или временным занятием земельного участка, определяются по стоимости урожая сельскохозяйственной культуры исходя из средней за последние пять лет урожайности этой культуры и цен, действующих на дату определения этих убытков. При возмещении убытков в размере стоимости урожая сельскохозяйственных культур стоимость незавершенного сельскохозяйственного производства не возмещается.

Определение убытков в размере стоимости урожая сельскохозяйственных культур или стоимости незавершенного сельскохозяйственного производства осуществляется на основании сведений бухгалтерского учета сельскохозяйственной организации, крестьянского (фермерского) хозяйства в отношении изымаемого земельного участка.

13. Определение убытков, причиняемых неполучением урожая различных видов недревесной лесной продукции, осуществляется исходя из среднего за последние пять лет объема добычи продукции и цен, действующих на дату определения этих убытков.

14. Размеры убытков, причиняемых неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, переездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

15. Размеры убытков, причиняемых необходимостью проведения лесоустройства, межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, разработки проектов планировки и застройки населенных пунктов в случае, если при изъятии земельных участков соответствующим местным исполнительным комитетом будет установлена необходимость проведения этих мероприятий, определяются по ценам на данные виды работ, действующим на дату определения этих убытков, и возмещаются за счет юридических лиц, граждан или индивидуальных предпринимателей, которым отводятся земельные участки.

16. Размеры убытков, причиняемых ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков, ведущих сельское, лесное хозяйство, в результате установления санитарно-защитных и охранных зон вокруг источников и сооружений систем водоснабжения, национальных парков, заповедников, курортов, промышленных организаций и других объектов, возмещаются юридическими лицами, деятельность которых ограничивает права землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков.

Размеры убытков, причиняемых ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков, ведущих сельское, лесное хозяйство, в результате установления санитарно-защитных и охранных зон вокруг объектов, указанных в части первой настоящего пункта, определяются по заявлениям землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков, направленным

районным (городским) исполнительным комитетам. К заявлениям прилагаются расчеты сумм причиняемых убытков. Указанные убытки определяются с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных утвержденными проектами санитарно-защитных и охранных зон соответствующих объектов.

17. Размеры убытков, причиняемых землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков, ведущим сельское, лесное хозяйство, ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических лиц, граждан или индивидуальных предпринимателей, определяются по затратам на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель, на основании проектно-сметной документации.

18. Затраты на восстановление капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений (зданий, сооружений), поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых, определяются исходя из сметной стоимости работ по строительству новых или реконструкции существующих капитальных строений (зданий, сооружений), а дополнительные затраты на осуществление мер защиты капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений (зданий, сооружений), размещаемых на площадях залегания полезных ископаемых, от возможных просадок земной поверхности – исходя из стоимости комплекса мер защиты, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

19. Возмещение затрат на восстановление капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений (зданий, сооружений), поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых, а также дополнительных затрат на осуществление мер защиты размещаемых на площадях залегания полезных ископаемых капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений (зданий, сооружений) от возможных просадок земной поверхности осуществляют горнодобывающие организации, производственная деятельность которых оказывает негативное воздействие на устойчивость капитальных строений (зданий, сооружений). При этом определение указанных дополнительных затрат производится при утверждении в установленном порядке проектно-сметной документации.

20. Упущенная выгода сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств при изъятии у них сельскохозяйственных земель устанавливается в размере трехкратной величины чистого дохода с изымаемого земельного участка, определенного по результатам кадастровой оценки земель, при предоставлении земельного участка на срок до десяти лет и в размере пятикратной величины – при предоставлении земельного участка на срок более десяти лет.

21. Определение размеров убытков, причиняемых землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, кроме убытков, указанных в пункте 16 настоящего Положения, производится организациями, осуществляющими определение размера убытков в соответствии с перечнем, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь.

Определение ориентировочных и фактических размеров убытков, причиняемых землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, производится организацией, осуществляющей определение размера убытков, за счет средств лица, которому отводится изымаемый земельный участок.

22. По результатам определения размеров убытков, причиняемых землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, организация, осуществляющая определение размера убытков, составляет отчет об определении размеров убытков с указанием в нем исполнителя работ, перечня данных, использованных при определении размеров убытков, источника их получения, описания процедуры расчета убытков, результатов определения убытков, иных сведений. Отчет подписывается руководителем организации, осуществившей определение размера убытков, заверяется печатью и приобщается к материалам предварительного согласования места размещения земельного участка и к проекту отвода земельного участка. Суммы убытков, понесенных землепользователями, землевладельцами, собственниками и арендаторами земельных участков в результате изъятия или временного занятия земельных участков, сноса расположенных на них объектов недвижимости, указываются в акте выбора места размещения земельного участка, в решениях местного исполнительного комитета о согласовании места размещения земельного участка, об изъятии и предоставлении земельного участка, о разрешении строительства либо реконструкции линейных сооружений, принимаемых в установленном законодательством порядке.

23. Убытки, причиняемые изъятием земельных участков или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, а также ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических лиц, граждан или индивидуальных предпринимателей, которым отводятся земельные участки, подлежат возмещению в полном объеме землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков, понесшим эти убытки. Землепользователи, землевладельцы, собственники и арендаторы земельных участков при предварительном согласовании места размещения земельного участка, а если изъятие и предоставление земельных участков производится без предварительного согласования места размещения земельного участка – при согласовании проекта отвода земельного участка, указывают о наличии (отсутствии) у них убытков в письменном согласии (отказе) на размещение земельного участка на их землях и изъятие у них данного участка (его части).

При отсутствии письменного согласия (отказа) землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков на размещение земельного участка на их землях и изъятие у них данного участка (его части) определение ориентировочных и фактических размеров убытков, причиняемых землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимости, производится организацией, осуществляющей определение размера убытков, в порядке, установленном настоящим Положением.

24. Возмещение убытков, в том числе упущенной выгоды, производится юридическими лицами, гражданами или индивидуальными предпринимателями, которым отводятся земельные участки, а также юридическими лицами, гражданами или индивидуальными предпринимателями, деятельность которых влечет ограничение прав землепользователей, землевладельцев, собственников и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

25. Споры, связанные с определением размеров убытков и их возмещением, рассматриваются в судебном порядке.

26. Вопрос о компенсации землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков затрат, связанных с улучшением ими качества изымаемых земель, решается соответствующим местным исполнительным комитетом с участием заинтересованных сторон одновременно с решением вопроса об изъятии земельного участка.

27. Землепользователь, землевладелец, собственник и арендатор земельного участка, который желает получить компенсацию за улучшение качества земель на изымаемом земельном участке, подает заявление (ходатайство) в соответствующий местный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка.

К заявлению (ходатайству) прилагаются:

документ, удостоверяющий право на земельный участок;

утвержденные в установленном порядке проекты и сметы на проведение работ по улучшению качества земель;

сведения о фактической стоимости выполненных работ согласно утвержденным проектам и сметам с учетом кадастровой оценки земель, об их оплате и источниках финансирования;

иные документы, необходимые для решения вопроса о компенсации затрат, связанных с улучшением качества земель.

28. Компенсации подлежат капитальные затраты (вложения), непосредственно произведенные землепользователем, землевладельцем, собственником и арендатором земельного участка на улучшение качества земель (затраты на мелиорацию земель, проведение культуртехнических работ и работ по рекультивации земель, осуществление противоэрозионных мероприятий, создание санитарно-защитных лесных насаждений, строительство объектов инженерной инфраструктуры).

Не подлежат компенсации затраты, связанные с внесением минеральных и органических удобрений, проведением глубокого подпочвенного рыхления, проведением других текущих мероприятий.

29. Определение размера компенсаций производится по состоянию на первое число месяца, в котором подано заявление (ходатайство). При определении размера компенсаций используются данные о фактической стоимости работ по улучшению качества земель, проиндексированной на дату определения размера компенсаций, или применяются цены на строительные работы, материалы, транспортные и другие расходы, сложившиеся на дату определения затрат, связанных с улучшением качества земель.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь

28.12.2006 № 1736

ПЕРЕЧЕНЬ

организаций, осуществляющих определение размера убытков, причиняемых изъятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости

1. Республиканское унитарное предприятие «Проектный институт Белгипрозем».
2. Дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Брестгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».
3. Дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Витебскгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».
4. Республиканское дочернее унитарное предприятие «Проектный институт «Гомельгипрозем»».
5. Дочернее унитарное предприятие «Проектный институт Гродногипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».
6. Дочернее предприятие «Проектный институт «Могилевгипрозем» республиканского унитарного предприятия «Проектный институт Белгипрозем».
7. Республиканское унитарное предприятие «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».
8. Республиканское унитарное предприятие «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».
9. Республиканское унитарное предприятие «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».
10. Республиканское унитарное предприятие «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».
11. Республиканское унитарное предприятие «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».
12. Республиканское унитарное предприятие «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

13. Республиканское унитарное предприятие «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».
14. Коммунальное риэлтерское унитарное предприятие «Минский областной центр учета недвижимости».
15. Коммунальное унитарное предприятие «Минский городской центр недвижимости».
16. Республиканское унитарное предприятие «Институт недвижимости и оценки».
17. Республиканское дочернее унитарное предприятие «Гомельский институт недвижимости и оценки».
18. Республиканское дочернее унитарное предприятие «Витебский институт недвижимости и оценки».
19. Борисовское республиканское унитарное предприятие «Землемер».
20. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство».

Приложение

к постановлению
Совета Министров
Республики Беларусь

28.12.2006 № 1736

Коэффициенты к кадастровой стоимости земельных участков

Срок аренды земельного участка, лет
Коэффициенты

1
0,095

2
0,181

3
0,258

4
0,329

5

0,392

6
0,449

7
0,501

8
0,548

9
0,591

10
0,629

11
0,664

12
0,695

13
0,723

14
0,749

15
0,772

16
0,793

17
0,812

18
0,829

19
0,845

20
0,859

21
0,871

22

0,883

23
0,893

24
0,902

25
0,911

26
0,918

27
0,925

28
0,932

29
0,937

30
0,942

31
0,947

32
0,951

33
0,955

34
0,958

35
0,961

36
0,964

37
0,967

38
0,969

39

0,971

40
0,973

41
0,975

42
0,976

43
0,978

44
0,979

45
0,980

46
0,981

47
0,982

48
0,983

49
0,983

50
0,984

свыше 50
1,0

Примечание. Размер платы за право заключения договора на срок, имеющий промежуточное значение (месяц), определяется интерполяцией.