

АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В Республике Беларусь в соответствии со статьей 108 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки могут предоставляться юридическим лицам в населенных пунктах в постоянное и временное пользование, в аренду, а также передаваться в частную собственность. Гражданам земельные участки предоставляются также на праве пожизненного наследуемого владения.

Структура форм собственности на земельные ресурсы в Республике Беларусь характеризуется подавляющей долей государственной собственности. В собственности государства находится 99,6% всех земельных ресурсов, предоставленных организациям и частным лицам, из них организациям передано

около 93% всех предоставленных земель. Основным видом права, на котором земельные участки переданы юридическим лицам, является право постоянного пользования (90,6%). Площадь земель, переданных организациям во временное пользование, составляет 2%, переданных на праве аренды – 2,3%.

Площадь земельных ресурсов, переданных гражданам, составляет около, 6,4% Гражданам земельные участки принадлежат в основном на праве пожизненного наследуемого владения (около 4,4%). В частной собственности физических лиц находится около 0,4%. В аренду гражданам передано крайне незначительно количество земельных участков – 0,1% от площади всех предоставленных земель,

Право постоянного пользования и пожизненного наследуемого владения являются необоротоспособными и неотчуждаемыми, что приводит к существованию скрытого рынка на земельные участки в Республике Беларусь. Отличительной чертой скрытого земельного рынка является скрытая продажа прав на земельные участки при продаже зданий и сооружений.

В соответствии со статьей 523 Гражданского кодекса Республики Беларусь по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю недвижимости одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случаях, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Таким образом, при продаже здания, расположенного на земельном участке, предоставленном продавцу на праве постоянного пользования, покупателю передается право постоянного пользования земельным участком.

При совершении сделок с объектами недвижимости в случае, если право постоянного пользования земельным участком переходит покупателю по договору купли-продажи зданий, в стоимость зданий и сооружений закладывается и стоимость земельного участка, предоставленного продавцу. При этом в договоре продажи недвижимости цена на передаваемое покупателю право постоянного пользования земельным участком не отражается. При постановке приобретенных зданий и сооружений на учет сумма, указанная в договоре продажи, включается в балансовую стоимость здания. Впоследствии с указанной суммы начисляется амортизация, остаточная стоимость здания в бухгалтерском учете постоянно снижается. В действительности же, если для зданий и сооружений характерно снижение стоимости во времени, то стоимость земельных участков, на которых расположены данные объекты, особенно в крупных городах, с каждым годом только увеличивается. Необоротоспособность права постоянного пользования приводит к искажению стоимости активов предприятий, снижает инвестиционную привлекательность объектов недвижимости для инвесторов.

В целях устранения скрытого земельного рынка и повышения инвестиционной привлекательности объектов недвижимости земля должна предоставляться юридическим лицам на оборотоспособном праве, при котором землепользователь получает возможность распоряжения земельным участком, цена земельного участка указывается в договоре купли-продажи недвижимости и стоимость земельного участка или стоимость права на земельный участок отражается в балансе организации. При выполнении данных условий земельный участок с расположенным на нем строением образуют единый объект недвижимого имущества. Правами на земельный участок, обеспечивающими формирование единого объекта недвижимости, являются право собственности и право аренды.

Право собственности на земельный участок

Земельные участки передаются в собственность юридических лиц в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 22.02.2000 №81 “Об утверждении положения о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников)”. В соответствии с данным Указом в собственность юридических лиц могут передаваться земельные участки при приватизации объектов государственной собственности и осуществлении инвестиционных проектов. Передача данных земельных участков производится за плату по решению Президента Республики Беларусь. В собственность юридических лиц не передаются земли сельскохозяйственного назначения, земельные участки, передача которых в собственность законодательством не предусмотрена, а также земельные участки, являющиеся объектом земельного спора.

Можно выделить следующие преимущества и выгоды юридических лиц при получении земельного участка на праве собственности для строительства зданий и сооружений или при выкупе земельных участков под действующими объектами:

- формирование единого объекта недвижимости, гарантирующего правообладателю возможность распоряжения земельным участком;
- вовлечение земельных участков в экономический оборот, ликвидация скрытого рынка земельных участков;
- снижение рисков и неопределенности при изменении земельного законодательства;
- защищенность от действий местных властей, не учитывающих интересы землепользователей при составлении условий договора аренды;
- отражение земельного участка на балансе предприятия, увеличение стоимости активов предприятия, их повышение после проведения переоценки земельного участка;
- увеличение надежности инвестиций в объекты недвижимого имущества, повышение инвестиционной привлекательности предприятия;
- возможность залога земельного участка и расположенных на них объектов недвижимости в целях получения ипотечного кредита;
- получение дохода от продажи излишков земли;

- получение доходов от сдачи земельного участка в аренду.

На макроэкономическом уровне следует отметить следующие преимущества передачи земельных участков юридическим лицам на праве собственности:

- при выкупе земельных участков предприятиями местные бюджеты получают достаточно крупные разовые платежи, необходимые для финансирования приоритетных городских инвестиционных и иных программ;
- за счет появления возможности передачи в аренду и продажи неиспользуемых земельных участков повысится эффективность использования земельных ресурсов города;
- у предприятий, расположенных в центре города, появляется стимул к переносу производства на более дешевые земли.

При разработке подходов к реформированию земельных отношений следует учитывать не только положительные стороны и преимущества предоставления или продажи земельных участков юридическим лицам на праве собственности, но и возникающие впоследствии негативные явления. Отметим следующие отрицательные стороны приобретения права собственности на земельные участки для предприятий:

- увеличение издержек производства при выкупе земельных участков в собственность, что приводит к увеличению себестоимости продукции и снижению ее конкурентоспособности;
- так как земля является неизнашиваемым активом, стоимость которого предположительно возрастает во времени, на земельные участки амортизация не начисляется, и стоимость их выкупа предприятию не возмещается.

В настоящее время ни одному юридическому лицу в Республике Беларусь земельный участок не был передан на праве собственности. Сдерживающими факторами, снижающими привлекательность данного права для юридических лиц по сравнению с правом постоянного пользования, следует назвать необходимость внесения платы за земельный участок, а также получение разрешения Президента Республики Беларусь на предоставление в собственность данного земельного участка.

На макроэкономическом уровне предоставление земельных участков в городах в собственность юридических лиц несет в себе больше угрозы городскому развитию, чем преимуществ. В качестве таких негативных моментов следует выделить следующие:

- необходимость выкупа по рыночной цене у собственников земельных участков, которые могут быть использованы для общественных целей;
- потеря контроля над застройкой в городе, строительство зданий, не соответствующих внешним видом архитектурному облику города;
- спекуляция земельными участками;
- перераспределение земель в городе от социально-значимых объектов к наиболее доходным без учета потребностей жителей города в данных объектах;

- выкуп земель под промышленными объектами с целью их закрытия и последующей продажи земель.

Право аренды земельного участка

Формирование единого объекта недвижимости осуществляется также при получении земельного участка на правах аренды. При получении земельного участка в долгосрочную аренду арендатор получает права, сходные с правами собственности на землю. Положительными сторонами для юридических лиц при получении земельных участков в аренду будут следующие:

- формирование единого объекта недвижимости;
- вовлечение земельных участков в экономический оборот, ликвидация скрытого рынка земельных участков;
- более низкая стоимость права аренды земельных участков по сравнению с выкупом земельных участков в собственность;
- внесение права аренды в уставной фонд предприятия, отражение права аренды на балансе организации в составе нематериальных активов;
- возможность получения банковского кредита под залог земельного участка;
- возможность переуступки права аренды земельного участка одновременно при продаже здания или сооружения;
- возможность передачи земельного участка в субаренду одновременно при сдаче в аренду здания или сооружения.

Как видно из вышеприведенного сравнения, при передаче земельного участка юридическому лицу на правах аренды, у землепользователя появляется возможность распоряжения правом аренды с целью повышения эффективности использования земельного участка, стоимость права аренды отражается в активах организации, что повышает ее инвестиционную привлекательность.

Положительными сторонами при предоставлении земли в аренду в Республике Беларусь для арендодателя (государства) являются следующие:

- сохранение государственной собственности на землю. При необходимости использования определенного земельного участка для государственных или общественных нужд государство может выкупить право аренды у арендатора или взамен предоставить равноценный земельный участок;
- создание рыночного механизма в сфере землепользования в условиях фактически отсутствующего права собственности на землю юридических лиц;
- возможность эффективного контроля государства за использованием земельных ресурсов;
- использование гибкого механизма установления ставок арендной платы;
- обеспечение возврата вложенных государством средств в создание инфраструктуры города и поступление в местный бюджет дополнительного дохода при продаже на аукционах права аренды земельных участков,

Передача земельных участков предприятиям на праве аренды несет в себе не только преимущества, но и таит в себе угрозы инвестиционной безопасности предприятий со стороны государства и местных органов власти:

- по сравнению с правом собственности право аренды является менее привлекательным для юридических лиц, так как аренда всегда представляет собой платное, временное и договорное использование земельных участков.
- арендные отношения с государством представляют собой один из основных инвестиционных рисков, поскольку арендаторы земельных участков находятся в зависимости от местных органов власти, заключающих договора аренды;
- к рискам при заключении договора аренды можно отнести непредсказуемое повышение арендной платы, установление коротких сроков аренды земельного участка, возможность расторжения договора аренды в одностороннем порядке;

• в договорах аренды земельных участков могут быть не закреплены права арендаторов земельных участков по распоряжению правом аренды (право внесения в уставный фонд, передачи в залог, продажи, передачи в субаренду), что вызывает дополнительные сложности при реализации арендатором своих прав.

На макроэкономическом уровне следует выделить негативные стороны права аренды:

- продажа права аренды на аукционах возможна лишь в городах, обладающих исключительной инвестиционной привлекательностью. В противном случае инвесторы будут приобретать земельные участки на других территориях, и совокупные доходы города от аренды земель будут снижаться;
- из-за длительных сроков договора аренды планирование развития территорий городов может быть затруднено;
- в случае передачи местным властям монопольных прав по регулированию арендных отношений возникает вероятность передачи земельных участков по коррупционным схемам, использование экономических регуляторов арендных отношений в ущерб интересов землепользователей; нецелевое использование средств, полученных от продажи прав аренды.

В настоящее время в Республике Беларусь долгосрочная аренда земельных участков выбрана в качестве приоритетной формы использования земель. Приоритетность права аренды земельного участка для юридических лиц перед правом собственности на землю и правом постоянного пользования обусловлена оборотоспособностью права аренды земельного участка, наделении арендатора правами, сходными с правами собственности на землю, ликвидацией скрытого рынка при передаче земельных участков в аренду, сохранении контроля государства над использованием земельных ресурсов.

Государственная земельная политика направлена на изменение структуры прав пользования на земельные участки в пользу права аренды, вовлечение пра-

ва аренды в экономический оборот, повышение доходности земельных участков на основе взимания арендной платы в зависимости от их стоимости.

Основными задачами при реализации государственной земельной политики в области арендных отношений являются:

- предоставление земельных участков юридическим лицам преимущественно на праве аренды;
- создание первичного рынка права аренды земельных участков путем предоставления земельных участков на аукционах;
- законодательное обеспечение регулирования оборота прав аренды на вторичном рынке;
- экономическое регулирование арендных отношений на основе кадастровой стоимости земельных участков.

О реализации государственной политики в области создания первичного рынка права аренды земельных участков в Республике Беларусь свидетельствует принятие Указа Президента Республики Беларусь от 28.01.06 № 58 “О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков”. Основным видом права, на котором земельные участки должны предоставляться в Минске, областных центрах и пригородных зонах этих городов капитальных строений юридическим лицам в соответствии с данным Указом является право аренды. Указ № 58 регулирует круг юридических лиц, которым земельные участки передаются в аренду, порядок изъятия земельных участков для проведения аукционов на право заключения договоров аренды, условия взимания платы за право заключения договоров аренды, направления расходования средств, полученных от проведения аукционов, условия расторжения права аренды земельного участка.

Изменение существующей структуры прав на земельные ресурсы в пользу права аренды будет являться одним из важнейших направлений повышения привлекательности вложения инвестиций в объекты недвижимости на территории Республики Беларусь.