

УДК 330.322.1

**О. В. Бурдыко**, аспирант (БГТУ)**ОСОБЕННОСТИ БИЗНЕС-ПРОЦЕССА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА**

Вопросам приобретения земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома уделяется особое внимание. Сделки, связанные с приобретением и отчуждением земельных участков, имеют ряд ограничений. Статья посвящена проблемам, которые препятствуют развитию данного бизнес-процесса в Беларуси.

The question of acquisition of the land plots for construction and service of a house are given special value. The transactions connected with acquisition and alienation of the land plots have a number of restrictions. The article deals with the problems that hinder the development of this type of business process in Belarus.

**Введение.** Ключевое место в системе управления земельными ресурсами занимают бизнес-процессы. Они начинаются со спроса потребителя и заканчиваются его удовлетворением. Процессно-ориентированный подход позволяет выявить барьеры и задержки, возникающие на стыке интересов двух различных инстанций при выполнении одного делового процесса. Процессы должны быть построены таким образом, чтобы создавать стоимость и ценность для потребителей и исключать любые необязательные или лишние активности. На выходе правильно построенных бизнес-процессов увеличиваются ценность для потребителя и рентабельность. В данной статье проанализирован один из наиболее волнующих бизнес-процессов для населения – процесс «купля-продажа земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома на вторичном рынке».

**Основная часть.** Земельный участок можно приобрести на первичном (посредством аукциона) и вторичном рынке. Сделки, связанные с приобретением и отчуждением земельных участков, имеют ряд ограничений. Особенно это касается незастроенных участков. Для целей данного исследования целесообразно разделить земельный участок на два типа – застроенный и незастроенный. Земельные участки могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки и переходить по наследству. Права на земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома: собственность, пожизненное наследуемое владение, аренда.

Отчуждение незастроенного земельного участка, находящегося в частной собственности и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений, возможно только в случае приобретения такого участка на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность. Более того, продажа незастроенного земельного участка, приобретенного на аукционе с целью строительства и обслужи-

вания жилого дома, возможна только один раз. Новый собственник такой возможности иметь не будет.

Рассмотрим данный процесс более детально. Так, продавец выставляет земельный участок в виде публичного предложения на рынке. Он может делать это самостоятельно путем размещения предложения на специализированных сайтах, а также в периодических изданиях, но может воспользоваться услугами риэлторской организации. Покупатель также может искать интересующий его участок самостоятельно либо с помощью риэлтора. После того, как продавец и покупатель договорились по всем ключевым вопросам, происходит процесс составления и подписания договора купли-продажи земельного участка. В соответствии со ст. 520–529 Гражданского кодекса, происходит процесс составления и подписания договора купли-продажи земельного участка сторонами в письменной форме. Правом удостоверения договора купли-продажи земельного участка обладают нотариусы и регистраторы недвижимости. Переход права собственности в соответствии со ст. 522 Гражданского кодекса подлежит обязательной государственной регистрации. Государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок осуществляют в территориальной организации по государственной регистрации и земельному кадастру по месту нахождения объекта.

Следует также отметить, что в данном бизнес-процессе участвуют и иные субъекты, такие как банки, страховые организации, налоговые органы и др.

Рассмотрим иные способы приобретения земельного участка, находящегося в частной собственности на вторичном рынке. Данные варианты будут относиться к застроенному земельному участку. Для целей данного исследования под застроенным земельным участком понимается земельный участок, на котором расположено капитальное строение либо незавершенный

строительством объект. Данный вид сделок можно отнести к сделкам по продаже земельных участков. По состоянию на март 2014 года на рынке представлено более 1000 предложений земельных участков. Большинство предложений составляют участки с законсервированным фундаментом, недостроенным домом, либо с деревянными домами сороковых-пятидесятых годов постройки в инвестиционно-привлекательных местах, цена предложения которых может достигать 600 тыс. дол. США. Так, на формальном рынке данная сделка будет рассматриваться как продажа строения с участком, а на неформальном (реальном) рынке предметом сделки будет являться земельный участок.

Участок, находящийся в частной собственности, приобретенный не на аукционе, может быть продан в том случае, если на нем расположен незавершенный строительством объект (фундамент либо недостроенный дом) либо капитальное строение.

Следует отметить, что земельный участок становится активом после того, как на нем зарегистрировано капитальное строение либо незавершенный строительством объект, когда собственник может распоряжаться участком и реализовать право частной собственности на него.

В соответствии с абзацем 3 статьи 5 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3, одним из основных принципов осуществления земельных отношений является принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь. Земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения и аренды, может быть продан при наличии на нем незавершенного строительством объекта и капитального строения.

Для более детального его анализа бизнес-процесс необходимо разбить на несколько стадий: подготовка участка к продаже, маркетинговый период, сделка (в том числе с привлечением кредита) и регистрация.

В ст. 55 Кодекса о земле указано, что при переходе права собственности на капитальное строение к покупателю переходит и право на земельный участок. Основанием для регистрации перехода права собственности будет являться договор купли-продажи дома. В соответствии с пунктом 12 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», не требуется принятия местным исполнительным комитетом решения об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе

права на него в случае оформления правоудостоверяющих документов на приобретенный в установленном законодательством порядке земельный участок, а также в случае перехода права на расположенные на нем капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы. Государственная регистрация перехода права на земельный участок будет осуществлена на основании документов, представленных для государственной регистрации перехода права собственности на дом. Организация по государственной регистрации в течение 5 рабочих дней со дня совершения регистрационного действия уведомляет о праве на земельный участок либо переходе права на него землеустроительную службу местного исполнительного комитета и территориальные налоговые органы по месту нахождения земельного участка [2].

При продаже незавершенных строительством законсервированных капитальных строений, находящихся на земельных участках, принадлежащих их владельцам на праве пожизненного наследуемого владения, действует аналогичное правило. Таким образом, земельный участок, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения, становится активом в случае наличия на нем незавершенного строительством законсервированного объекта либо капитального строения.

Что касается договоров аренды, при переходе прав на капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, к покупателям этих строений переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды на оставшийся срок аренды земельного участка.

Различия между правом частной собственности и правом пожизненного наследуемого владения можно выявить только на формальном рынке. На неформальном рынке в результате исследования было выявлено лишь одно существенное различие – в процедуре изъятия: земельный участок, находящийся в пожизненном наследуемом владении, может быть изъят у гражданина по решению местных исполнительных и распорядительных органов в определенных случаях, предусмотренных законодательством, а земельный участок, находящийся в частной собственности – по решению суда. В последнем случае собственнику выплачивается кадастровая стоимость земельного участка. Разница между земельным участком, принадлежащим

на праве пожизненного наследуемого владения, и арендуемым участком заключается лишь наименованием права. Право пожизненного наследуемого владения по формальным признакам является своеобразной разновидностью аренды.

*Ипотека.* Законодательное регулирование ипотеки земельных участков осуществляется Гражданским кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, Законом Республики Беларусь от 20.06.2008 «Об ипотеке», Законом Республики Беларусь от 24.11.1993 «О залоге», Указом Президента Республики Беларусь от 12.01.2007 № 20 «Об особенностях передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в ипотеку для получения банковского кредита», Указом Президента Республики Беларусь от 7 декабря 1999 г. № 718 «Об утверждении перечня банков, которые могут быть залогополучателями земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц, при выдаче кредитов этим лицам», Законом Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и др. В настоящее время существует целый комплекс нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения, касающиеся вопросов ипотеки. Несмотря на законодательную проработку данного вопроса, договоров ипотеки заключается крайне мало. Так, за 2013 год в ЕГРНИ содержатся сведения о регистрации всего 249 возникновений права ипотеки земельных участков.

Почему ипотека земельных участков не получила своего развития в Республике Беларусь?

1. Незастроенный земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома не может быть предметом договора об ипотеке.

2. Ипотека земельных участков, находящихся в частной собственности, как и залог права аренды земельного участка, представляется как часть юридической процедуры при оформлении ипотеки капитального строения, расположенного на нем, потому что если залогодатель капитального строения (здания, сооружения) или другого недвижимого имущества земельный участок, на котором расположено закладываемое капитальное строение или другое недвижимое имущество, принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения, составляется договор об ипотеке только капитального строения.

3. Высокие процентные ставки по кредитам.

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут передаваться в ипотеку только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными

ми законсервированными капитальными строениями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь [1].

В соответствии со ст. 50 Кодекса Республики Беларусь о земле, земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком. Стоимость земельного участка, находящегося в частной собственности, являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже его кадастровой стоимости. Предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенным на нем капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Право аренды земельных участков может являться предметом залога, если за право заключения договоров аренды земельных участков взималась плата. Залогодателями земельных участков могут быть лица, которым земельные участки предоставлены в частную собственность, а залогодателями права аренды земельных участков – арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть только банки, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь. Всем банкам, имеющим лицензию на осуществление банковской деятельности в части проведения банковской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности предоставлено право быть залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков [3].

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. В случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства банк-залогодержатель имеет право от имени залогодателя произвести отчуждение земельного участка или права аренды земельного участка в порядке, установленном законодательством, и из вырученной суммы удовлетворить свои претензии к залогодателю.

Следует отметить, что в случае возведения на заложенном земельном участке каких-либо

строений они признаются находящимися в ипотеке. При этом в соответствии с п. 3 ст. 45 Закона Республики Беларусь «Об ипотеке» изменения в договор об ипотеке не вносятся.

Стоимость расположенных на земельном участке капитальных строений (зданий, сооружений) или незавершенных законсервированных капитальных строений в договоре об ипотеке не может быть ниже их стоимости, определенной рыночным методом.

**Заключение.** Проведя анализ нормативно-правовых актов Республики Беларусь и сложившейся практики купли-продажи участков, можно сделать следующие выводы:

- рынок земельных участков не прозрачен;
- наименование прав не соответствует их содержанию;
- нотариус и регистратор наделены одинаковыми полномочиями и выполняют одни и те же функции;
- транзакционные издержки при продаже участка увеличиваются ввиду необходимости строить на нем НСО либо КС;

– ипотека земельных участков, находящихся в частной собственности, как и залог права аренды земельного участка, представляется как часть юридической процедуры при оформлении ипотеки капитального строения, расположенного на нем;

– выделение стоимости земельного участка, являющегося предметом ипотеки, из общей стоимости недвижимого имущественного комплекса нецелесообразно.

### Литература

1. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З. – Минск, 2008.
2. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667. – Минск, 2007.
3. Об отдельных вопросах банковской деятельности и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276. – Минск, 2007.

*Поступила 21.03.2014*