



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СПОРЫ:

ОБЗОР ПРАКТИКИ СУДОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

2021 год

REVERA

50+

адвокатов и юристов

REVERA – самая крупная
юридическая компания Беларуси



По мнению экспертов – REVERA один
из лидеров на рынке юридических услуг

20+

лет на рынке

Опыт работы на юридическом
рынке Беларуси

12

направлений

Работаем в 12 направлениях,
имея узкую экспертизу в
различных областях права

Наша экспертиза:

- ☑ Представление интересов в белорусских и иностранных арбитражных (третейских) судах
- ☑ Сопровождение споров в иностранных арбитражных (третейских) судах по коммерческим и инвестиционным спорам в качестве local counsel, в том числе, подготовка документов; сбор документов и информации, подбор иностранных партнеров; подбор кандидатур арбитров; подготовка юридических заключений
- ☑ Признание и приведение в исполнение иностранных арбитражных решений
- ☑ Ведение национальных инвестиционных споров
- ☑ Досудебный анализ рисков, перспектив и стоимости арбитражного разбирательства, предложение иных вариантов решения спора
- ☑ Ведение переговоров об урегулировании спора, участие в процедуре медиации
- ☑ Подготовка заключений о перспективах рассмотрения спора в рамках досудебной процедуры урегулирования спора
- ☑ Разработка стандартов, политик, инструкций по выбору органа разрешения споров

REVERA

Добрый день, уважаемый читатель!

Между инвестором и государством нередко возникают споры и разногласия. В таких ситуациях важно понимать тенденции судебной практики и сложившиеся подходы к оценке действий инвестора и государственных органов. Большинство споров, связанных с инвестициями рассматривается не в дорогостоящих арбитражных институтах, а в государственных судах.

В настоящем обзоре мы специально не рассматривали инвестиционный арбитраж. Мы задались целью показать, какая практика государственных судов существует в этой сфере в Республике Беларусь, так как именно она в первую очередь влияет на реальное положение инвесторов.

Настоящий обзор не является юридической консультацией, каждый случай индивидуален и требует анализа специалистом. Приведенная судебная практика доступна либо на сайте Верховного Суда Республики Беларусь, либо в информационно-правовых системах.

Ключевые контакты REVERA по инвестиционным и административным спорам

Дмитрий Архипенко
управляющий партнер,
адвокат
da@revera.by



Камаль Терехов
ведущий юрист практики
международный арбитраж
и разрешение судебных
споров
kt@revera.by



Анастасия Акулич
адвокат
aaa@revera.by



Кристина Подрезёнок
адвокат



СОКРАЩЕНИЯ	5
КЛЮЧЕВЫЕ ПОЗИЦИИ	6
ДЕЛО № 205-5/2019/173А/649К.....	7
в отношении исков о взыскании платы за право заключения договоров аренды, арендной платы за пользование земельными участками, возмещения потерь сельскохозяйственного производства применяется 5-летний срок давности, установленный п. 5.4 Декрета №7.	
ДЕЛО №63-5/2020/463А/1255К.....	9
в отношении исков, вытекающих из договоров купли-продажи предприятия, как имущественного комплекса применяется специальный порядок определения сроков исковой давности. При рассмотрении дела суд должен проверить имеет ли покупатель реальную возможность исполнить договор.	
ДЕЛО №190-16/А/К (190-16/2020/931А).....	11
требование о внесении платы за право заключения договора аренды земельного участка не может быть предъявлено по истечении пятилетнего срока с момента, когда государственный орган должен был определить размер платы.	
ДЕЛО № 155ЭИП2159.....	13
управления и комитеты исполкомов, наделенные правами юридического лица, самостоятельно выступают в суде в качестве стороны или заинтересованного лица. Исполком является ненадлежащей стороной (заинтересованным лицом) в делах об оспаривании действий таких управлений и комитетов.	
ДЕЛО №127-17/2020	14
в случае надлежащего использования земельного участка, добросовестности арендатора и наличия препятствий к осуществлению строительства — арендатор обладает преимущественным правом на продление срока аренды земельного участка. Отказ исполкома в таком случае будет необоснованным.	
ДЕЛО № 193-30/2020/1059А/1147К	16
при наличии объективных препятствий, в том числе созданных самим государственным органом — отсутствуют основания для расторжения договора аренды.	
ДЕЛО № 108-8/2020/10/147А/1222К	18
заявленные в суде требования о необходимости совершения государственным органом определенных действий выходят за пределы компетенции суда.	
ДЕЛО № 2-28/А/К.....	20
при фактическом окончании строительства в рамках срока действия инвестиционного договора, то его пропуск на период выполнения требований надзорных органов не является достаточным основанием для прекращения инвестиционного договора.	
ДЕЛО №193-8/2019/6А/277К	21
решение государственного органа о прекращении инвестиционного договора с указанием о его неисполнении является обоснованным, если объект возведен с нарушением установленных сроков, хотя и до принятия решения о прекращении инвестиционного договора.	
ДЕЛО № 162-12/2020/А/К.....	22
полученные мнения государственных органов о порядке применения законодательства не являются основанием для пересмотра дела по вновь открывшимся обстоятельствам.	

СОКРАЩЕНИЯ

Сокращение	Полное наименование
ГК	Гражданский кодекс Республики Беларусь
ХПК	Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Беларусь
Указ №138	Указ Президента Республики Беларусь от 19.03.2004 №138 «О некоторых мерах по финансовому оздоровлению сельскохозяйственных организаций и привлечению инвестиций в сельскохозяйственное производство»
Указ №280	Указ Президента Республики Беларусь от 14.06.2004 №280 «О порядке и условиях продажи юридическим лицам предприятий как имущественных комплексов убыточных сельскохозяйственных организаций»
Положение о порядке возмещения	Положение о порядке возмещения, освобождения от возмещения, предоставления рассрочки (отсрочки) возмещения Республике Беларусь и ее административно-территориальным единицам сумм льгот и (или) преференций, освобождения от уплаты, предоставления рассрочки (отсрочки) уплаты неустойки (штрафа, пени), предусмотренной инвестиционным договором между инвестором (инвесторами) и Республикой Беларусь, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.07.2016 №563 «О мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 6 августа 2009 г. №10»
Положение об инвестиционных договорах	Положение о порядке заключения, изменения и прекращения инвестиционных договоров между инвестором (инвесторами) и Республикой Беларусь, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.07.2016 №563 «О мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 6 августа 2009 г. №10»

КЛЮЧЕВЫЕ ПОЗИЦИИ

1. Сроки давности предъявления требований государственными органами:

- к спорам, вытекающим из взыскания сумм льгот и преференций, не применяется общий срок исковой давности (3 года) — к таким спорам применяются особые сроки, установленные соответствующим законодательством;
- взыскание с налогов, сборов (пошлин), иных обязательных платежей в бюджет, государственные внебюджетные фонды производится, если иск подан в течение 5 лет со дня истечения срока уплаты;
- для требований из договоров купли-продажи предприятия, как имущественного комплекса, установлены специальные сроки исковой давности;
- если законодательство предусматривает срок для предъявления государственным органом требования об уплате обязательных платежей, а государственный орган такое требование заявил позднее этого срока — в таком случае, срок давности предъявления иска начинается в последний день, когда государственный орган должен был предъявить требование.

2. Обжалование действий и актов государственных органов:

- управления и комитеты исполкома с правами юридического лица самостоятельно участвуют в качестве стороны или заинтересованного лица;
- заявленные в суде требования о необходимости совершения государственным органом определенных действий выходят за пределы компетенции суда;
- полученные мнения государственных органов о порядке применения законодательства не являются основанием для пересмотра дела по вновь открывшимся обстоятельствам.

3. Обоснование решений государственных органов о расторжении договоров:

- в случае надлежащего использования земельного участка, добросовестности арендатора и наличия препятствий к осуществлению строительства — арендатор обладает преимущественным правом на продление срока аренды земельного участка;
- при наличии объективных препятствий, в том числе созданных самим государственным органом — отсутствуют основания для расторжения договора аренды;
- при фактическом окончании строительства в рамках срока действия инвестиционного договора, пропуск срока на срок выполнения требований надзорных органов не является достаточным основанием для прекращения инвестиционного договора;
- решение государственного органа о прекращении инвестиционного договора с указанием о его неисполнении является обоснованным, если объект возведен с нарушением установленных сроков, хотя и до принятия решения о прекращении инвестиционного договора.

ДЕЛО № 205-5/2019/173А/649К:

в отношении исков о взыскании платы за право заключения договоров аренды, арендной платы за пользование земельными участками, возмещения потерь сельскохозяйственного производства применяется 5-летний срок давности, установленный п. 5.4 Декрета №7.

Фактические обстоятельства

Между Инвестором и Республикой Беларусь в лице облисполкома заключен инвестиционный договор в 2011 году, в соответствии с которым Инвестор осуществлял реализацию инвестиционного проекта по строительству фирменной станции технического сервиса и сопутствующих объектов. Срок реализации инвестиционного проекта: 01 августа 2013 года.

Облисполком своим решением предоставил Инвестору в аренду земельные участки для строительства и обслуживания фирменной станции технического сервиса и сопутствующих объектов в сентябре 2012 года. В связи с признанием этого решения Облисполкома утратившим силу, земельные участки были изъяты и повторно предоставлены Инвестору в аренду в марте 2013 года. При предоставлении земельных участков Инвестор был освобожден от внесения платы за право заключения договора аренды, арендной платы, возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

Облисполком своим решением в августе 2013 года прекратил инвестиционный договора с 02.08.2013 в связи с окончанием срока действия. Райисполком в октябре 2014 года потребовал у Инвестора внесения платы за право заключения нового договора аренды земельного участка.

Инвестор не смог возвести объект к сроку, установленному в инвестиционном договоре (01.08.2013). Строительство было завершено позднее и объект принят в эксплуатацию решением Райисполкома, как самовольное строительство, в марте 2017 года.

Облисполком в январе 2018 года обратился к Инвестору с требованием о добровольном перечислении сумм платы за право заключения договора аренды, арендной платы и потерь сельскохозяйственного производства в связи с прекращением инвестиционного договора. Сумма арендной платы определена за 2013-2014 годы.

В связи с неисполнением Инвестором этого требования, Облисполком в декабре 2019 года обратился с иском о взыскании с Инвестора платы за право заключения договора аренды, арендной платы и потерь сельскохозяйственного производства.

В суде первой инстанции Инвестор заявил о пропуске Облисполкомом срока исковой давности (3 года), на основании ст. 197 ГК. Суд первой инстанции поддержал позицию Инвестора и отказал Облисполкому в удовлетворении иска. Суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения и оставил жалобу Облисполкома без удовлетворения.

Однако суд кассационной инстанции удовлетворил жалобу Облисполкома и взыскал с Инвестора плату за право заключения договора аренды, арендной платы и потерь сельскохозяйственного производства.

Выводы суда кассационной инстанции

1. Поскольку действие инвестиционного договора прекращено решением Облисполкома в августе 2013 года, а объект в установленные сроки не возведен и не введен в эксплуатацию, то у Инвестора возникла обязанность возместить затраты, связанные с предоставленными льготами и преференциями, в том числе плату за право заключения договора аренды земельного участка, арендную плату за пользование земельным участком за 2013-2014 годы и потери сельскохозяйственного производства.
2. К спорным правоотношениям подлежит применению Положение о порядке возмещения, так как на момент его принятия (2016 год) Инвестор не исполнил свои обязательства, обусловленные прекращением инвестиционного договора.
3. Согласно п. 2 и п. 5 Положения о порядке возмещения Инвестор осуществляет возмещение сумм льгот и преференций в срок, не превышающий 6 месяцев с даты истечения 20 рабочих дней, исчисляемых с даты направления требования Облисполкомом (октябрь 2014 года). Соответственно Инвестор должен был возместить льготы и преференции до мая 2015 года.
4. Плата за право заключения договоров аренды земельных участков, арендная плата за пользование земельными участками, возмещение потерь сельскохозяйственного производства относятся к обязательным платежам в бюджет, регулируются земельным и бюджетным законодательством, имеют по своему содержанию публичный характер.
5. В соответствии с п. 4 ст. 1 ГК к имущественным отношениям, основанным на установленном законодательством административном подчинении одной стороны другой, включая налоговые и бюджетные отношения, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством. Так как иное законодательством (Кодексом о земле, Бюджетным кодексом, Указом №667, Декретом №10) не предусмотрено, то к спорным правоотношениям гражданское законодательство не применяется.
6. Соответственно сроки исковой давности, установленные ГК, не применяются к требованиям о взыскании платы за право заключения договоров аренды, арендной платы за пользование земельными участками, возмещения потерь сельскохозяйственного производства.
7. В данном случае подлежит применению специальное регулирование сроков давности для взыскания задолженности по обязательным платежам в бюджет, установленное п. 5.4. Декрета №7, то есть 5-летний срок со дня истечения срока уплаты.
8. Так как срок уплаты истек в мае 2015 года, а исковое заявление Облисполком подал в декабре 2019 года, то Облисполком не пропустил 5-летний срок давности, установленный п. 5.4 Декрета №7.

ДЕЛО №63-5/2020/463А/1255К:

в отношении исков, вытекающих из договоров купли-продажи предприятия, как имущественного комплекса применяется специальный порядок определения сроков исковой давности. При рассмотрении дела суд должен проверить имеет ли покупатель реальную возможность исполнить договор.

Фактические обстоятельства

Между Райисполкомом и Покупателем в июле 2004 года заключен договор купли-продажи предприятия, как имущественного комплекса. Райисполком обязался передать предприятие, а Покупатель принять и оплатить его.

Договор также предусматривал дополнительные обязательства Покупателя:

- погасить задолженность предприятия в порядке и сроки, установленные Указом №138;
- принять в порядке перевода всех работников предприятия и сохранить рабочие места на период представления отсрочки исполнения обязательств;
- обеспечить деятельность по росту производства валовой продукции сельскохозяйственного назначения в стоимостном выражении не ниже прогнозных показателей, доведенных до района в соответствии с распоряжениями Президента Республики Беларусь и иными актами законодательства.

В июле 2004 года Покупатель принял предприятие, как имущественный комплекс, по акту приема-передачи. Покупатель выполнил условия договора о погашении задолженности предприятия, принятии всех работников предприятия и сохранении рабочих мест. Предприятие, как имущественный комплекс, прекратило свое существование в сентябре 2012 года.

Решениями Райисполкома в 2011-2014 годах часть пахотных и луговых земель изъята у Покупателя и передана государственному предприятию. В связи с тем, что Покупатель не имел земельных участков, позволяющих вести деятельность сельскохозяйственного назначения, с 2015 года Покупатель не ведет сельскохозяйственную деятельность.

В связи с необеспечением Покупателем в 2018 и 2019 годах деятельности по росту производства валовой продукции сельскохозяйственного назначения Райисполком обратился с иском к Покупателю о расторжении договора купли-продажи предприятия, как имущественного комплекса в связи с существенным нарушением условий договора.

Суд первой инстанции удовлетворил иск Райисполкома и расторг договор, так как посчитал доказанным отсутствие деятельности Покупателя по производству сельскохозяйственной продукции, что признал существенным нарушением договора. Также суд первой инстанции указал, что отношения между сторонами не прекращены, обязательства Покупателя продолжают действовать, нарушение договора продолжается, а Райисполком подал иск в пределах срока исковой давности. Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Однако суд кассационной инстанции с такими выводами не согласился, удовлетворил кассационную жалобу Покупателя и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Выводы суда кассационной инстанции

1. В отношении сроков исковой давности по спорам, вытекающим из договоров купли-продажи имущественных комплексов п. 4 Указа №280 установлен:
 - специальный срок исковой давности — 6 месяцев от даты государственной регистрации этих договоров купли-продажи имущественных комплексов;
 - в отношении исков о расторжении этих договоров в связи с несоблюдением сроков оплаты и иных обязательных условий продажи, предусмотренных Указом №280 — применяется общий срок исковой давности (3 года) со дня окончания срока оплаты.
2. В связи с этим при решении вопроса о применении срока исковой давности подлежат оценке обстоятельства исполнения договора, в том числе соблюдение сроков оплаты и обязательных условий продажи, предусмотренных Указом №280.
3. Согласно п. 1 ст. 379 ГК надлежащее исполнение прекращает обязательство. Так как предприятие, как имущественный комплекс, прекратило свое существование в сентябре 2012 года, то прекращены вещные права Покупателя на него. Это обстоятельство свидетельствует, что с сентября 2012 года прекращено существование предмета договора, что было известно Райисполкому. Соответственно должна быть дана оценка договору на предмет его исполнения, а также прекращения обязательств.
4. В отношении вопроса об изъятии пахотных (луговых) земель подлежат выяснению и оценке:
 - причины и основания изъятия Райисполкомом, находящихся в пользовании у Покупателя пахотных и луговых земель, а также взаимосвязь изъятия данных земель с возможностью (невозможностью) исполнения договора в части производства валовой продукции сельскохозяйственного назначения;
 - какие земли и на каких основаниях находились у Покупателя в 2018-2019 годах, и могли ли они использоваться для производства валовой продукции сельскохозяйственного назначения в вышеуказанный период, обеспечивая исполнение договора;
 - порядок и обстоятельства доведения до сведения Покупателя Райисполкомом прогнозных показателей по производству валовой продукции сельскохозяйственного назначения в период 2018-2019 годов;
 - как Райисполком осуществлял контроль за исполнением условий договора, начиная с 2015 года.
5. При отсутствии вышеуказанной информации является противоречивыми выводы, что, с одной стороны, неисполнение в части производства валовой продукции сельскохозяйственного назначения в 2018-2019 годах не связано с изъятием пахотных (луговых) земель; а с другой стороны, что ответчик не в состоянии осуществлять сельскохозяйственную деятельность в виду отсутствия у него в пользовании пахотных и луговых земель.

ДЕЛО №190-16/А/К (190-16/2020/931А):

требование о внесении платы за право заключения договора аренды земельного участка не может быть предъявлено по истечении пятилетнего срока с момента, когда государственный орган должен был определить размер платы.

Фактические обстоятельства

Заявитель, резидент свободной экономической зоны (СЭЗ), приобрел у третьего лица объект незавершенного строительства автозаправочной станции, бетонированную площадку и иное имущество. В 2007 году решением исполнительного комитета (РИК) прекращено право пользования и изъята из земель третьего лица часть земельного участка под постройками и двором, который в последующем передан Заявителю в аренду сроком по 31.12.2009 для обслуживания объекта незавершенного строительства. РИК и Заявитель заключили договор аренды земельного участка для обслуживания объекта незавершенного строительством.

В 2008 году произведена государственная регистрация создания эксплуатируемого капитального строения. В 2009 году РИК продлил заявителю срок аренды земельного участка, в 2010 целевое назначение земельного участника изменено с «эксплуатации и обслуживания объекта незавершенного строительством» на «эксплуатацию и обслуживание сооружения специализированного автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства (автостоянка для хранения транспортных средств)», а также внесены соответствующие изменения в договор аренды.

В 2019 году решением РИК продлен срок аренды по 2024 год, внесены изменения в предыдущие решения и Заявителю поручено перечислить в бюджет г. Минска в двухмесячный срок плату за право заключения договора аренды земельного участка за период с 2007 по 2009 годы (1); с 2010 по 2019 годы (2), а также в месячный срок перечислить за новый период с 2020 по 2024 годы (3).

Заявитель не согласился с требованиями о перечислении платы за право заключения договора аренды, а также с их суммами, рассчитанными без учета статуса резидента СЭЗ, и обратился в суд с заявлением о признании недействительными отдельных пунктов решения РИК.

Суд первой инстанции отказал Заявителю в удовлетворении заявленного требования, однако суды апелляционной и кассационной инстанции удовлетворили требования Заявителя и признали недействительными отдельные пункты решения РИК.

Позиция Заявителя	Позиция РИК
В соответствии с пп. 2.4 п. 2 Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 при предоставлении в аренду земельных участков резидентам СЭЗ для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах к плате за право заключения договора аренды земельного участка применяется дополнительный коэффициент 0,1. После 01.01.2017 подлежала применению льгота, установленная п. 1.1-3 Указа Президента Республики Беларусь от 09.06.2005 № 262 «О некоторых вопросах деятельности свободных экономических зон на территории Республики Беларусь», согласно которому резиденты СЭЗ, зарегистрированные до 01.01.2012, освобождаются от платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах СЭЗ.	У Заявителя не было права на льготу, так как на момент принятия решения в 2009 году применение коэффициента 0,1 возможно было при соблюдении двух условий: • арендатор имеет статус резидента СЭЗ; • земельный участок предоставлен для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в СЭЗ. В рассматриваемой ситуации земельный участок предоставлен для эксплуатации и обслуживания объекта, а не для строительства и обслуживания, потому льготный коэффициент 0,1 не применяется.

Позиция Заявителя	Позиция РИК
Отсутствуют правовые основания для внесения платы за право заключения и продления договора аренды земельного участка, так как право пользования возникло в результате перехода прав на капитальное строение на основании ч. 1 ст. 55 Кодекса Республики Беларусь о земле.	
Истек трехгодичный срок исковой давности для предъявления требования о внесении платы за право заключения и продления договора аренды земельного участка, предоставленного заявителю в 2007 году.	Положения о трехгодичном сроке исковой давности, а также пп. 5.4 Декрета Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 №7 «О развитии предпринимательства», устанавливающего 5-летний срок для предъявления требования об уплате обязательных платежей, в данном случае неприменимы, так как законодательство не устанавливает срок внесения в бюджет платы за право заключения договора аренды. Порядок и сроки внесения платы устанавливаются решением местного исполнительного распорядительного органа, что и произошло в 2019 году.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций.

1. В отношении периода с 2007-2009 годы применяется п. 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28.12.2006 №1736, которым предусмотрена плата за право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе в отношении резидентов СЭЗ. Соответственно существовала необходимость внесения Заявителем платы за период 2007-2009 годы.
2. В отношении периода 2010-2019 годы применяются положения ч. 5 п. 6 Указа №667, пп. 2.4 п. 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 №462, которыми предусмотрено применение коэффициента 0,1 к плате за право заключения договора аренды.
3. Суд не согласился с позицией РИК об изменении целевого назначения земельного участка и указал, что фактическое назначение земельного участка не изменилось с 2007 года. Государственная регистрация создания капитального строения не повлекла изменения размера земельного участка и его назначения (обслуживание созданного капитального строения). Факт использования земельного участка для обслуживания подтверждался также письмом СЭЗ.
4. Плата за право заключения договора аренды земельного участка является обязательным (неналоговым) платежом в бюджет, потому может применяться пп. 5.4 Декрета №7.
5. Вопреки позиции РИК, размер платы за право заключения договора аренды подлежал определению до принятия решения о предоставлении земельного участка (2007 год), а при продлении аренды — до принятия решения о продлении срока аренды (2009 год). Так как РИК установил размер только 2019 году, то истек 5-летний срок, предусмотренный пп. 5.4 Декрета №7, и РИК не вправе требовать платы за право заключения договора аренды.
6. В отношении периода 2020-2024 подлежит применению пп. 1.1-3 п. 1 Указа от 09.06.2005 №262 в редакции от 24.02.2012, согласно которому резиденты СЭЗ освобождаются от платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах СЭЗ.
7. Таким образом, суд признал недействительными пункты решения РИК, предусматривающие требования о внесении платы за заключение договора аренды: в отношении 2007-2009 годы — в связи истечением 5-летнего срока на предъявление требования; 2010-2019 — в связи неприменением льготного коэффициента 0,1 и с истечением 5-летнего срока на предъявление требований; 2020-2024 — в связи с неприменением освобождения от платы за право заключения договора аренды.

ДЕЛО № 155ЭИП2159:

управления и комитеты исполкомов, наделенные правами юридического лица, самостоятельно выступают в суде в качестве стороны или заинтересованного лица. Исполком является ненадлежащей стороной (заинтересованным лицом) в делах об оспаривании действий таких управлений и комитетов.

Фактические обстоятельства

Комитет землеустройства исполкома направил письмо в налоговую инспекцию, в котором содержались сведения о самовольном занятии Заявителем земельного участка. По мнению Заявителя, эти сведения содержали неверное указание площади и периода самовольного занятия участка.

В связи с этим Заявитель обратился в суд с требованием о признании незаконными действий Исполкома. Суд первой инстанции удовлетворил заявление и указал Исполкому устранить в полном объеме допущенное нарушение прав заявителя.

Однако суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в связи с существенным нарушением норм процессуального права и принял дело к своему производству по правилам, установленным для рассмотрения дела судом первой инстанции. В качестве заинтересованного лица привлечет комитет землеустройства исполкома.

Заявитель обратился с кассационной жалобой на постановление апелляционной инстанции представители комитета землеустройства исполкома фактически принимали участие при рассмотрении дела, одним из них подписан отзыв. Однако суд кассационной инстанции отказ в удовлетворении жалобы Заявителя.

Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций

1. Исходя из материалов дела Заявитель обратился с заявлением о признании незаконными действий исполкома, при этом из содержания вытекает, что оспариваются действия комитета землеустройства исполкома. В тексте заявления буквально указано городской исполнительный комитет (комитет землеустройства городского исполнительного комитета).
2. При возбуждении дела суд первой инстанции указал заинтересованным лицом исполком, при этом, комитет землеустройства к участию в деле не привлечен в порядке, установленном ХПК.
3. Исходя из положения о комитете землеустройства исполкома, утвержденного решением исполкома, комитет наделен правами юридического лица, имеет самостоятельный баланс и счет. Соответственно, комитет землеустройства самостоятельно выступает в суде в качестве стороны или заинтересованного лица по делам, возникающим, в том числе из административных и иных публичных отношений.
4. Фактическое участие представителей комитета землеустройства осуществлялось по доверенности, выданной самим исполкомом, и не заменяет участие самого комитета землеустройства. Допуск представителей в судебное заседание с такой доверенностью свидетельствует о нарушении судом норм ХПК.
5. Таким образом, суд первой инстанции принял судебное постановление о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, что является основанием для отмены решения.

ДЕЛО №127-17/2020:

в случае надлежащего использования земельного участка, добросовестности арендатора и наличия препятствий к осуществлению строительства — арендатор обладает преимущественным правом на продление срока аренды земельного участка. Отказ исполкома в таком случае будет необоснованным.

Фактические обстоятельства

Решением Горисполкома по результатам открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в апреле 2009 года Арендатору передан земельный участок в аренду до мая 2014 года для строительства объекта общественного питания.

К маю 2014 года Арендатор осуществил действия, по соблюдению условий его предоставления: согласован эскизный проект; получено положительное заключение по архитектурному проекту, заключен договор на выполнение проектных и изыскательских работ, заключен договор аренды. В последующем решением Горисполкома срок аренды продлен по май 2020 года.

Однако в 2013 году в связи принятием Указа Президента Республики Беларусь о строительстве другого комплекса дальнейшее осуществление строительства стало невозможным, что подтверждается письмом землеустроительной службы в адрес Арендатора, содержащего указание на необходимость изменения границ земельного участка. Это обстоятельство отмечено также в письме Белгипрозем в адрес Горисполкома и Арендатора. В связи с истечением срока действия заключения о согласовании архитектурного проекта и изменения границ земельного участка подлежала корректировке проектная документация, что указывал комитет архитектуры и градостроительства в 2016 году.

Решением Горисполкома в мае 2016 года Арендатору разрешено внести изменения в проектную документацию и строительство по проекту с изменениями. При этом предписано предусмотреть изменение объемно-планировочных решений и технико-экономических показателей, корректировку генерального плана объекта и наружных сетей.

Кроме того в 2018 году в рамках реконструкции участка водовода, работы выполнялись на части земельного участка, предоставленного Арендатору.

В январе 2020 года Арендатор обратился в Горисполком с заявлением о продлении срока аренды земельного участка. В апреле 2020 года Горисполком принял решение об отказе Арендатору в продлении срока аренды, так как Арендатор не приступил к освоению участка в течение 10 лет; к строительству не приступил; не ввел объект в эксплуатацию; в 2017-2019 годах Арендатор не обращался к Горисполкому с заявлениями по вопросу разработки проектной документации или наличия препятствий к разработке, что свидетельствует о незаинтересованности Арендатора в строительстве..

Арендатор не согласился с решением Горисполкома и обратился в суд с заявлением о признании недействительным решения об отказе в продлении срока аренды земельного участка.

Суд первой инстанции удовлетворил жалобу и признал недействительным решение Горисполкома. Суды апелляционной и кассационной инстанции оставили решение без изменения.

Выводы судов

1. Согласно ч. 3 ст. 69 Кодекса о земле арендаторы земельных участков надлежащим образом исполнившие свои обязанности по договору аренды, по истечении срока такого договора имеют преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Таким образом, обоснованность отказа в продлении срока аренды земельного участка связывается с:
 - оценкой действий арендатора по надлежащему использованию земельного участка;
 - добросовестности действий арендатора, направленных на достижение цели договора;
 - наличие возможности достижения цели в пределах срока действия договора аренды.
2. Арендатор действовал разумно и добросовестно: оплачивал арендные платежи; исполнял условия разработки проектно-сметной документации. Однако в отсутствие надлежаще утвержденного градостроительного проекта детального планирования территории Арендатор не мог надлежаще проводить работы по проектированию и последующему возведению объекта. Соответственно, в сложившихся условиях, Арендатор надлежаще использовал предоставленный земельный участок в соответствии с его назначением.
3. Фактические обстоятельства свидетельствуют, что Арендатором не совершались действия (бездействие), направленные на необоснованное землепользование. Напротив, Арендатор предпринимал активные действия, направленные на реализацию конечной цели договора.
4. В данном следует учитывать также обстоятельства изменения границ первоначально предоставленного земельного участка; изменения законодательных актов; принятие Горисполкомом решений о разработке иных объектов на спорном земельном участке.
5. При таких обстоятельствах отказ Горисполкома в продлении аренды земельного участка необоснованный.

ДЕЛО № 193-30/2020/1059A/1147К:

при наличии объективных препятствий, в том числе созданных самим государственным органом — отсутствуют основания для расторжения договора аренды.

Фактические обстоятельства

Облисполком в апреле 2015 года принял решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона на право заключения договора аренды. На победителя аукциона (единственного участника) возлагались следующие обязанности:

- получить в установленном порядке разрешение Райисполкома на проведение проектно-изыскательских работ и разработке строительного проекта на строительство объекта в срок, не превышающий 2 лет;
- в течение 6 месяцев со дня утверждения проектной документации на строительство объекта приступить к занятию земельного участка;
- осуществить строительство объекта в сроки, определенные проектной документацией.

В октябре 2015 года по результатам аукциона Райисполком заключил с Арендатором договор аренды земельного участка и передал его в аренду сроком до октября 2030 года.

Решением Райисполкома в ноябре 2015 года Арендатору разрешено проведение проектно-изыскательских работ. В апреле 2016 года Арендатор проинформировал предприятие Минприроды об окончании работ по оценке воздействия предполагаемого производства на окружающую среду (ОВОС) и получении положительного результата. В августе 2016 года Арендатор проинформировал Райисполком об окончании работ по ОВОС и о согласовании архитектурного проекта. В августе 2016 года Райисполком разрешил строительство объекта.

В августе-октябре 2016 года проводилось общественное обсуждение ОВОС, после чего Арендатор направил материалы в областной комитет природных ресурсов для проведения экологической экспертизы. В результате выдано положительное заключение.

В декабре 2016 года Райисполком сообщил в областной комитет природных ресурсов о недействительности протокола общественного обсуждения и необходимости проведения повторного обсуждения в связи с поступлением многочисленных обращений граждан. В адрес Арендатора такие обращения не поступали.

В марте 2017 года Райисполком повторно затребовал у Арендатора отчет об ОВОС. В апреле 2017 года Райисполком сообщил Арендатору о необходимости доработки отчета об ОВОС. В декабре 2017 года Арендатор сообщил Райисполкому о доработке отчета и ходатайствовал о проведении повторного общественного обсуждения.

Министерство экономики в июле 2017 года высказало позицию, что заключение договора аренды и принятие Райисполкомом решения о разрешении строительства осуществлялось без должной проработки возможных экологических последствий организации производства на объекте, что и послужило причиной возникшего конфликта. По мнению Министерства, представленные Арендатором документы, позволяют констатировать отсутствие заинтересованности местных органов управления в скорейшем разрешении конфликтной ситуации, что подтверждается непоследовательностью их действий и выдвигаемыми излишними требованиями к Арендатору, что оказывает негативное влияние на развитие бизнеса в районе.

В апреле-декабре 2018 года Министерство обороны проводило работ по очистке местности от взрывоопасных предметов.

Окончательно в июне 2019 года решением районного Совета депутатов отменены решения Райисполкома о разрешении проведения проектно-изыскательских работ и о разрешении строительства. В июне

2020 года Райисполком отказал Арендатору в предоставлении горного отвода для строительства и обслуживания производственного объекта в связи с направлением в суд искового заявления о расторжении договора аренды земельного участка.

Райисполком, полагая, что Арендатор допустил существенное нарушение договора аренды, так как нарушил 2-летний срок на разработку проектной документации, обратился с иском о расторжении договора аренды, на основании ст. 420 и 422 ГК.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение в силе.

Выводы судов

1. Нарушение Арендатором 2-летнего срока на разработку проектной документации произошло в результате предоставления Райисполкомом земельного участка и заключения договора без должной проработки возможных последствий. Кроме того влияние оказало последующее поведение Райисполкома, выразившееся в инициировании им дополнительных процедур, препятствующих использованию Арендатором предоставленного ему земельного участка.
2. Исходя из фактических обстоятельств, Райисполком не имел заинтересованности в скорейшем разрешении конфликтной ситуации. Поведение Райисполкома не соответствует принципу добросовестности и разумности участника гражданских правоотношений.
3. В рассматриваемой ситуации у Арендатора имелись объективные препятствия, частично созданные Райисполкомом, для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и условиями договора аренды.
4. Соответственно отсутствуют основания для расторжения договора.

ДЕЛО № 108-8/2020/10/147A/1222K:

заявленные в суде требования о необходимости совершения государственным органом определенных действий выходят за пределы компетенции суда.

Фактические обстоятельства

Между Арендатором и Горисполкомом в 2014 году заключен договор аренды земельного участка для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома. Решением Горисполкома в октябре 2015 года Арендатору разрешена разработка проектной документации и строительство объекта. Также в октябре 2015 года Арендатор передал Субарендатору функции заказчика при реализации инвестиционного проекта на арендуемом земельном участке. В марте 2018 года Арендатор передал Субарендатору земельный участок в субаренду.

В мае 2018 года Горисполком разрешил Субарендатору строительство на земельном участке многоквартирного жилого дома. Однако позднее Горисполком обратился с иском о расторжении договора аренды в связи с нарушением сроков его освоения. В апреле 2019 года договор аренды расторгнут решением суда.

Субарендатор обратился с иском об обжаловании действий (бездействия), полагая, что Горисполком бездействовал и должен был направить предписание Арендатору о занятии земельного участка, обратиться с иском о расторжении договора аренды и предоставить земельный участок Субарендатору.

Решением суда первой инстанции отказано в удовлетворении требований Субарендатора. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение в силе.

Позиция Субарендатора

- Горисполком должен был направить Арендатору предписания до июля 2016 года о необходимости выполнения условий отвода земельного участка (его занятия) и при неисполнении в месячный срок предписания, в 10-дневный срок обратиться в суд до августа 2016 года с иском о расторжении договора аренды земельного участка;
- есть прямая причинно-следственная связь между бездействием Горисполкома и последствиями для Субарендатора;
- действия Горисполкома о разрешении Субарендатору производить строительство на земельном участке не соответствует ст. 60, 64 Кодекса о земле и ст. 25 Закона Республики Беларусь «Об основах административных процедур», так как на момент выдачи разрешения Горисполкому было известно о нарушении сроков занятия (освоения) земельного участка.

Вывода судов

1. В рассматриваемой ситуации заявленное бездействие Горисполкома по своей природе не могло ограничить Субарендатора в реализации каких-либо принадлежащих ему прав, либо возложить обязанности, либо повлечь убытки. Заявленное бездействие не связано непосредственно с возникновением у Субарендатора каких-либо правовых последствий и не связано с устранением препятствий в реализации права.
2. Требования Субарендатора выходят за пределы правил о производстве по делам о проверке законности действий (бездействия) государственного органа по нормам главы 25 ХПК, которыми не предусмотрено вмешательство суда в компетенцию Горисполкома путем прямого присуждения к обязанности вынести предписание о нарушении законодательства третьим лицом, присуждению к обращению в суд с иском.

3. Законодательство содержит четкие основания для отказа в осуществлении административных процедур. Исходя из того, что Субарендатор при обращении за получением разрешительной документации приложило все необходимые документы — у Горисполкома отсутствовали основания для отказа в совершении административной процедуры.

ДЕЛО № 2-28/А/К:

при фактическом окончании строительства в рамках срока действия инвестиционного договора, то его пропуск на период выполнения требований надзорных органов не является достаточным основанием для прекращения инвестиционного договора.

Фактические обстоятельства

Между Инвестором и Облисполкомом в феврале 2012 года подписан инвестиционный договор, предусматривающий строительство многофункционального придорожного комплекса. В соответствии с договором определен объем инвестиций и срок действия инвестиционного договора (по декабрь 2013 года). В ходе реализации проекта срок продлевался и окончательно решением Облисполкома продлен до сентября 2019 года.

За несколько дней до окончания срока Инвестор обратился в Облисполком с заявлением о продлении срока действия инвестиционного договора на 15 дней для завершения процедур ввода объекта в эксплуатацию. Причиной обращения стало требование государственного пожарного надзора о проведении полевых испытаний и подтверждения предела огнестойкости наружной стены здания. В октябре 2019 года Инвестор получил согласование Минстройархитектуры, что проведение таких испытаний не требуется, заключения областного управления МЧС и Департамента контроля и надзора за строительством.

В октябре 2019 года объект принят в эксплуатацию, о чем Инвестор уведомил Облисполком и просил прекратить инвестиционный договор в связи с его фактическим исполнением. В феврале 2020 года Облисполком принял решение о прекращении инвестиционного договора в связи с истечением его срока и указал на, наоборот, его неисполнение Инвестором.

Инвестор обратился с заявлением о признании недействительным этого решения.

Суд первой инстанции признал решение Облисполкома о прекращении инвестиционного договора недействительным. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение в силе.

Выводы судов

1. В соответствии с п. 28 Положения об инвестиционных договорах вопрос о прекращении инвестиционного договора в связи окончанием срока его действия рассматривается при условии необращения инвестора с заявлением о заключении дополнительного соглашения.
2. В рассматриваемой ситуации, решение Облисполкома от февраля 2020 года безосновательно, так как:
 - инвестиционный договор исполнен в октябре 2019 года, о чем Облисполкому было известно на основании уведомления Инвестора;
 - Инвестор обращался с заявлением о заключении дополнительного соглашения до истечения срока действия инвестиционного договора в сентябре 2019 года.
3. Фактически Инвестор завершил реализацию инвестиционного проекта и окончания строительства в установленный срок, до сентября 2019 года, так как в последующем Инвестор решал только вопрос выполнения требований предписания государственного пожарного надзора, что привело к пропуску ввода объекта в эксплуатацию на несколько дней.
4. Таким образом, решение Облисполкома является недействительным.

ДЕЛО №193-8/2019/6А/277К:

решение государственного органа о прекращении инвестиционного договора с указанием о его неисполнении является обоснованным, если объект возведен с нарушением установленных сроков, хотя и до принятия решения о прекращении инвестиционного договора.

Фактические обстоятельства

Между Инвестором и Облисполкомом в ноябре 2010 года подписан инвестиционный договор на реализацию инвестиционного проекта по строительству производственной базы со сроком реализации по декабрь 2013 года. До истечения срока действия инвестиционного договора Инвестор обращался к Облисполкому с заявлением о продлении срока реализации инвестиционного проекта по декабрь 2015 года, однако Облисполком отказал в подписании дополнительного соглашения в июне 2013 года.

Строительство объекта завершено с нарушением установленных сроков, объект принят в эксплуатацию в сентябре 2014 года.

Облисполком в декабре 2018 года принял решение о прекращении инвестиционного договора января 2014 года и указал, что инвестиционный договор считается неисполненным.

Инвестор не согласился с решением Облисполкома и обратился в суд с заявлением о признании его недействительным.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявления. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение в силе.

Выводы судов

1. Окончание срока действия инвестиционного договора является основанием для его прекращения, потому Облисполком действовал в соответствии с положениями законодательства.
2. Решение Облисполкома об отказе в подписании дополнительного соглашения о продлении срока действия инвестиционного договора и истечение срока действия инвестиционного договора — исключают его прекращение в связи с исполнением.

ДЕЛО № 162-12/2020/А/К:

полученные мнения государственных органов о порядке применения законодательства не являются основанием для пересмотра дела по вновь открывшимся обстоятельствам.

Фактические обстоятельства

Между Покупателем и отделом образования райисполкома в качестве продавца в июле 2012 года заключен договор купли-продажи нежилого помещения — неиспользуемого имущества коммунальной собственности (бывшая школа) по результатам аукциона с установлением начальной цены равной 1 базовой величине.

Решением суда в январе 2017 года договор установлен порядок реконструкции, модернизации, получения согласований на изменение функционального назначения объекта, запрет на отчуждение до выполнения условий договора купли-продажи, дополнены основания для расторжения договора, а также дополнен обязанностями Покупателя:

- осуществлять предпринимательскую деятельность на базе используемого имущества не менее 10 лет;
- с момента ввода в эксплуатацию создать не менее 2 дополнительных рабочих мест.

В качестве правовых оснований для удовлетворения иска о внесении изменений в договор суд применил положения Указа Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом».

В июле 2020 года Покупатель получил ответ Госкомимущества, из которого, по мнению Покупателя, вытекает, что договор купли-продажи, до внесения в него изменений не соответствовал законодательству.

На основании этого ответа Покупатель обратился с заявлением о возобновлении дела по вновь открывшимся обстоятельствам.

Суд первой инстанции отказал в возобновлении дела по вновь открывшимся обстоятельствам. Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили определение без изменения.

Выводы судов

1. Исходя из ст. 319 ХПК, Постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 31.05.2007 № 10 «О применении хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь при пересмотре судебных постановлений по вновь открывшимся обстоятельствам» возобновление дела не допускается, если есть основания для пересмотра дела в апелляционном или кассационном порядке. Новые доказательства не являются основанием для пересмотра дела по вновь открывшимся обстоятельствам.
2. В рассматриваемой ситуации письмо Госкомимущества является новым доказательством, при этом, не опровергающим выводы суда.