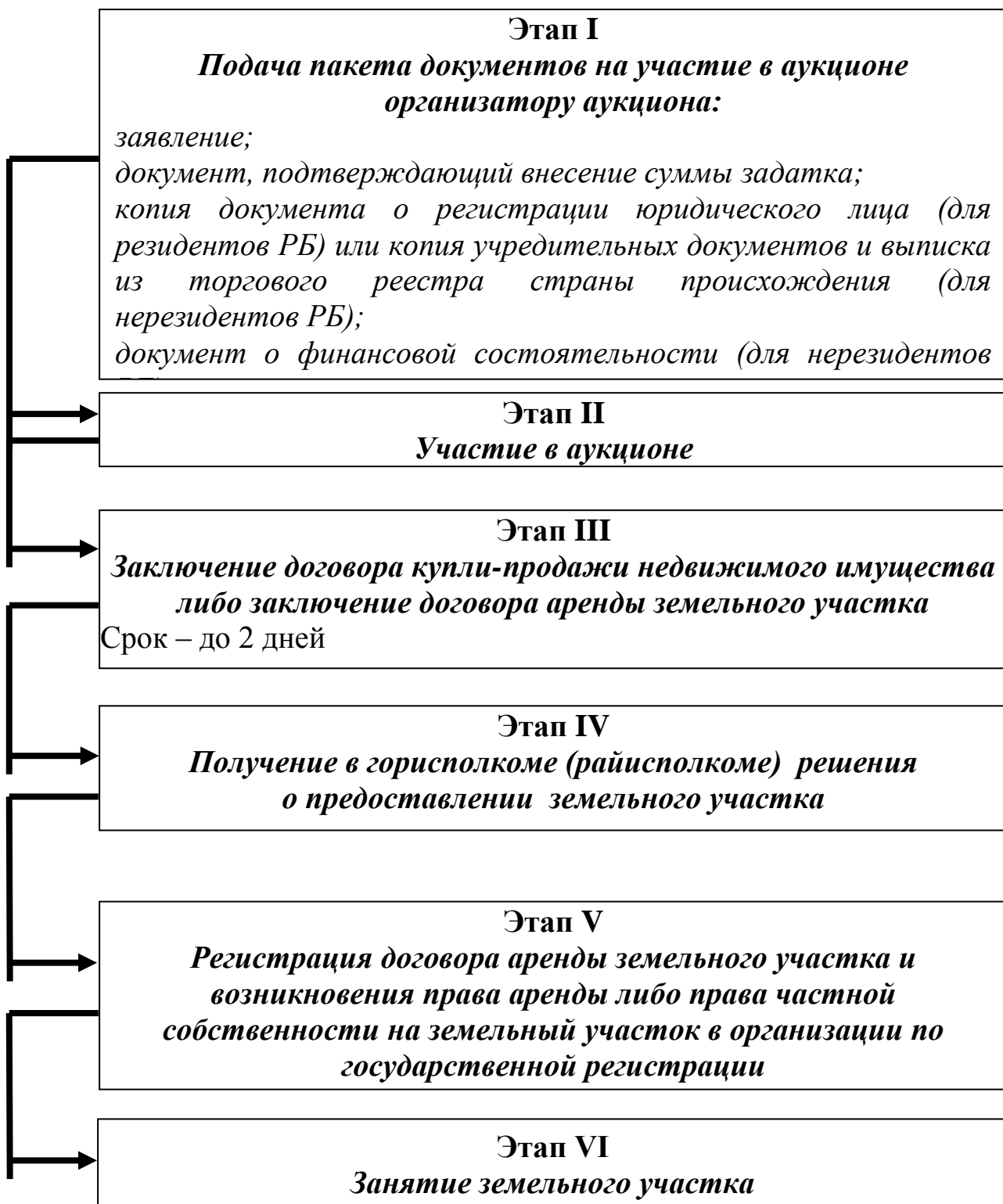


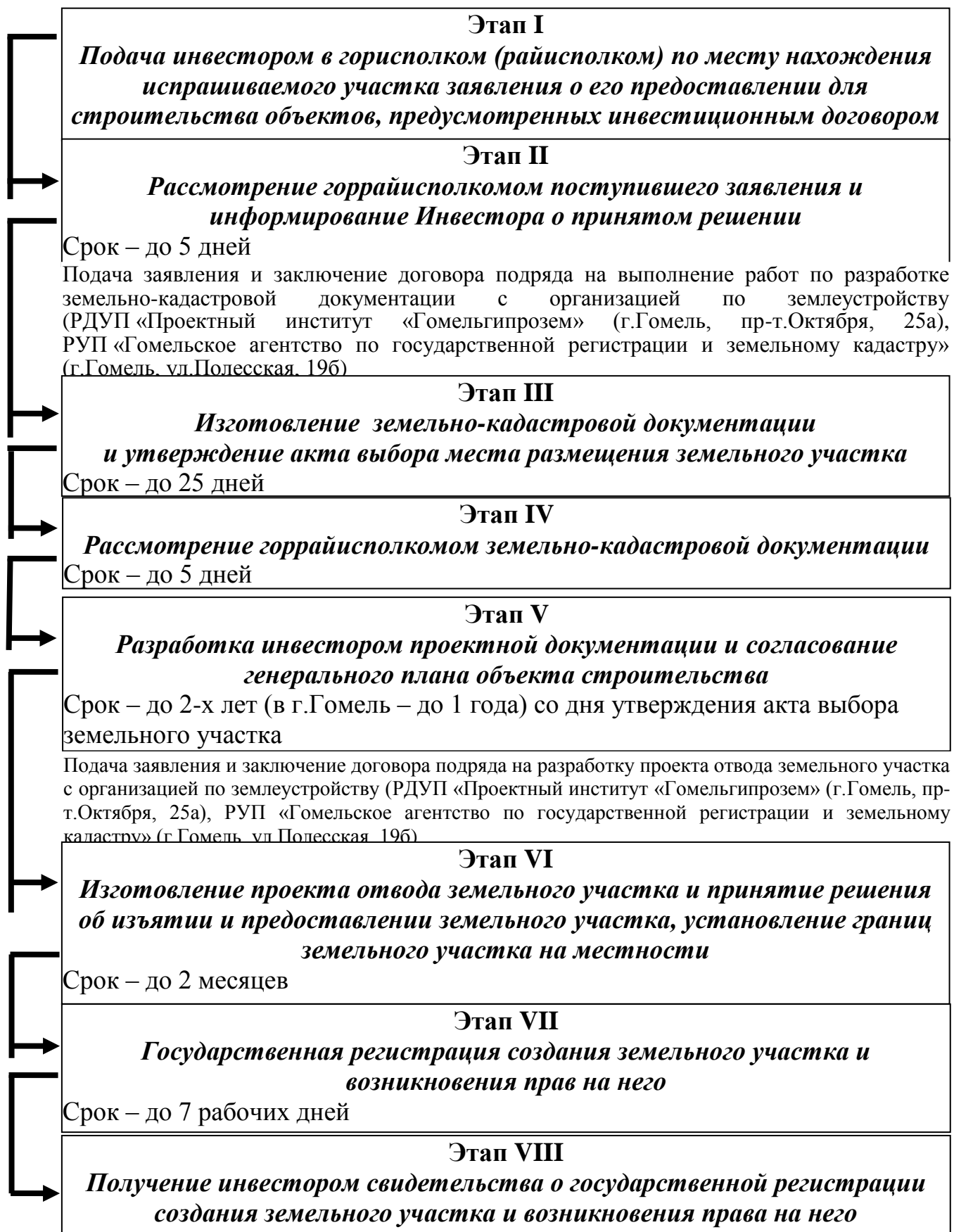
## Вопрос-ответ

Вопрос: Как приобрести земельный участок с аукциона?

### ПЕРЕЧЕНЬ ПОШАГОВЫХ ДЕЙСТВИЙ ИНВЕСТОРА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУКЦИОНА



**ВОПРОС: КАК ПОЛУЧИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК  
(при наличии заключенного инвестиционного договора)?**



## **Вопрос: Как заключить инвестиционный договор?**

*Декрет Президента Республики Беларусь от 6 августа 2009 г. № 10  
«О создании дополнительных условий для осуществления инвестиций в  
Республике Беларусь»*

### **Этап I**

#### ***Подготовка и представление в Гомельский облисполком документов:***

*заявление на заключение инвестиционного договора (далее - ИД);*

*проект ИД, подписанный инвестором (в т.ч. его электронная копия);*

*копия свидетельства о государственной регистрации (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - резидентов РБ), выписка из торгового регистра страны учреждения или иное эквивалентное доказательство юридического статуса инвестора (для юридических лиц - нерезидентов РБ);*

*заверенная в установленном порядке копия документа, удостоверяющего личность инвестора (инвесторов) (для физических лиц);*

*копии документов, подтверждающих намерения инвестора (инвесторов) заключить инвестиционный договор, а также документов, подтверждающих полномочия лица (лица), подписавшего проект инвестиционного договора, на его подписание (для юридических лиц, иностранных организаций, не являющихся юридическими лицами);*

*копии аудиторского заключения (для юридических лиц - резидентов Республики Беларусь), или заключения по результатам проведения финансового Due Diligence, или аудиторского заключения международного стандарта ISA 700 с переводом на белорусский или русский язык (для юридических лиц - нерезидентов Республики Беларусь, иностранных организаций, не являющихся юридическими лицами) за два года, предшествующих дате регистрации заявления о заключении инвестиционного договора, а для инвестора (инвесторов), с даты создания которого прошло менее двух лет, - за период деятельности;*

*финансово-экономическое обоснование инвестиционного проекта (по(по установленной форме), содержащее сведения об объекте инвестиций, сроке реализации инвестиционного проекта и ожидаемом социально-экономическом эффекте*

### **Этап II**

#### ***Рассмотрение проекта на Совете содействия привлечению инвестиций***

*Принятие решения о заключении  
ИД*

*Принятие решения о проведении конкурса  
проектов (при наличии двух и более  
инвесторов)*

***Проведение конкурса проектов***

### **Этап III**

***Подписание ИД и его регистрация в Государственном реестре  
инвестиционных договоров***

## **Вопрос: Какие льготы предоставляются инвестору при заключении инвестиционного договора?**

Инвестор после заключения инвестиционного договора при реализации инвестиционного проекта имеет право на:

- предоставление без проведения аукциона земельного участка, включенного в перечень участков для реализации инвестиционных проектов. Оформление необходимых документов по отводу земельного участка осуществляется одновременно с выполнением работ по строительству при наличии акта выбора места размещения земельного участка (если при изъятии и предоставлении земельного участка в соответствии с законодательством проводится предварительное согласование места его размещения) и утвержденной в установленном порядке проектной документации на объект строительства (на отдельные очереди строительства).

- строительство объектов, предусмотренных инвестиционным проектом, с правом удаления объектов растительного мира без осуществления компенсационных выплат стоимости удаляемых объектов растительного мира.

Получаемая при этом древесина реализуется в порядке, установленном законодательством. Кроме того, инвестор при реализации инвестиционного проекта освобождается от:

- внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в аренду без проведения аукциона для строительства объектов, предусмотренных инвестиционным договором;

- земельного налога или арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности. При этом данная льгота действует в отношении земельных участков, предоставленных для строительства объектов, предусмотренных инвестиционным договором, с первого числа месяца, в котором вступил в силу инвестиционный договор, по 31 декабря года, следующего за годом, в котором принят в эксплуатацию последний из объектов, предусмотренных инвестиционным договором. При прекращении инвестиционного договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением инвестором (инвесторами) своих обязательств по этому договору инвестор (инвесторы) и организация утрачивают право на эту льготу с даты такого прекращения;

• возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанных с изъятием земельного участка.

**Вопрос: Какие налоги уплачивают инвесторы (юридическое лицо, зарегистрированное на территории Беларуси) при заключении инвестиционного договора?**

Основные налоги, которые юридические лица, зарегистрированные на территории Республики Беларусь, уплачивают при общей системе налогообложения

Налог	Ставка
Налог на прибыль	18%
Налог на прирост капитала	18%
Налогообложение прибыли филиалов при переводе в головную организацию	0%
Ставки налога на доходы иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Республике Беларусь через постоянное представительство:	
- плата за перевозку, фрахт, демереджи и прочие платежи, возникающие при перевозках, в связи с осуществлением международных перевозок, а также платежи за оказание транспортно-экспедиционных услуг	6%
- доходы от долговых обязательств любого вида, в том числе доходы по кредитам, займам, доходы по ценным бумагам, условиями выпуска которых предусмотрено получение доходов в виде процентов (дисконта), доходы от пользования временно свободными средствами на счетах в банках Республики Беларусь	10%
- доход в виде дивидендов	12%
- доход в виде роялти, доход от лицензий и прочих доход согласно перечню, определенному законодательством	15%

Налог на добавленную стоимость	20%
Налог на недвижимость	1%
Обязательные страховые взносы:	35%
Обязательное социальное страхование в случае достижения пенсионного возраста, инвалидности и потери кормильца (пенсионное страхование)	29%
Обязательные страховые взносы на случай временной нетрудоспособности, беременности и родов и т.д.	6%

**Вопрос: Как начать предпринимательскую деятельность на территории малых, средних городских поселений и сельской местности?**

Чтобы осуществлять деятельность, подпадающую под льготы, предусмотренные Декретом Президента Республики Беларусь от 07.05.2012 № "О стимулировании предпринимательской деятельности на территории средних, малых городских поселений, сельской местности" (под территорией средних, малых городских поселений, сельской местности понимается территория Республики Беларусь, за исключением территории городов Барановичи, Бобруйск, Борисов, Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Жодино, Жлобин, Лида, Минск, Могилев, Мозырь, Молодечно, Новополоцк, Орша, Пинск, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк, Солигорск), необходимо:

-зарегистрировать коммерческую организацию или ИП с местом нахождения (жительства) на территории средних, малых городских поселений, сельской местности и осуществлять на территории средних, малых городских поселений, сельской местности деятельность по производству товаров (выполнению работ, оказанию услуг).

**Вопрос: Что необходимо сделать до приобретения имущества?**

**Проверить потенциального продавца**

1.изучить информацию о правоспособности потенциального продавца, т.е. может ли он иметь права и обязанности в зависимости от целей его деятельности.

2.проверить, не находится ли потенциальный продавец в процедуре банкротства. Это можно сделать через Единый

государственный реестр сведений о банкротстве (<http://bankrot.gov.by/>).

3.узнать, не участвует ли потенциальный продавец в судебных разбирательствах.

Расписание заседаний по экономическим делам можно посмотреть на сайте Верховного Суда Республики Беларусь ([http://court.gov.by/high-court/search\\_calendar](http://court.gov.by/high-court/search_calendar)).

### **Проверить объект сделки**

Проанализировать:

1.выписку из Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее -ЕГРНИ) в отношении интересующего объекта недвижимости.

2.выписку из ЕГРНИ в отношении земельного участка, на котором объект недвижимости расположен

3.технический паспорт.

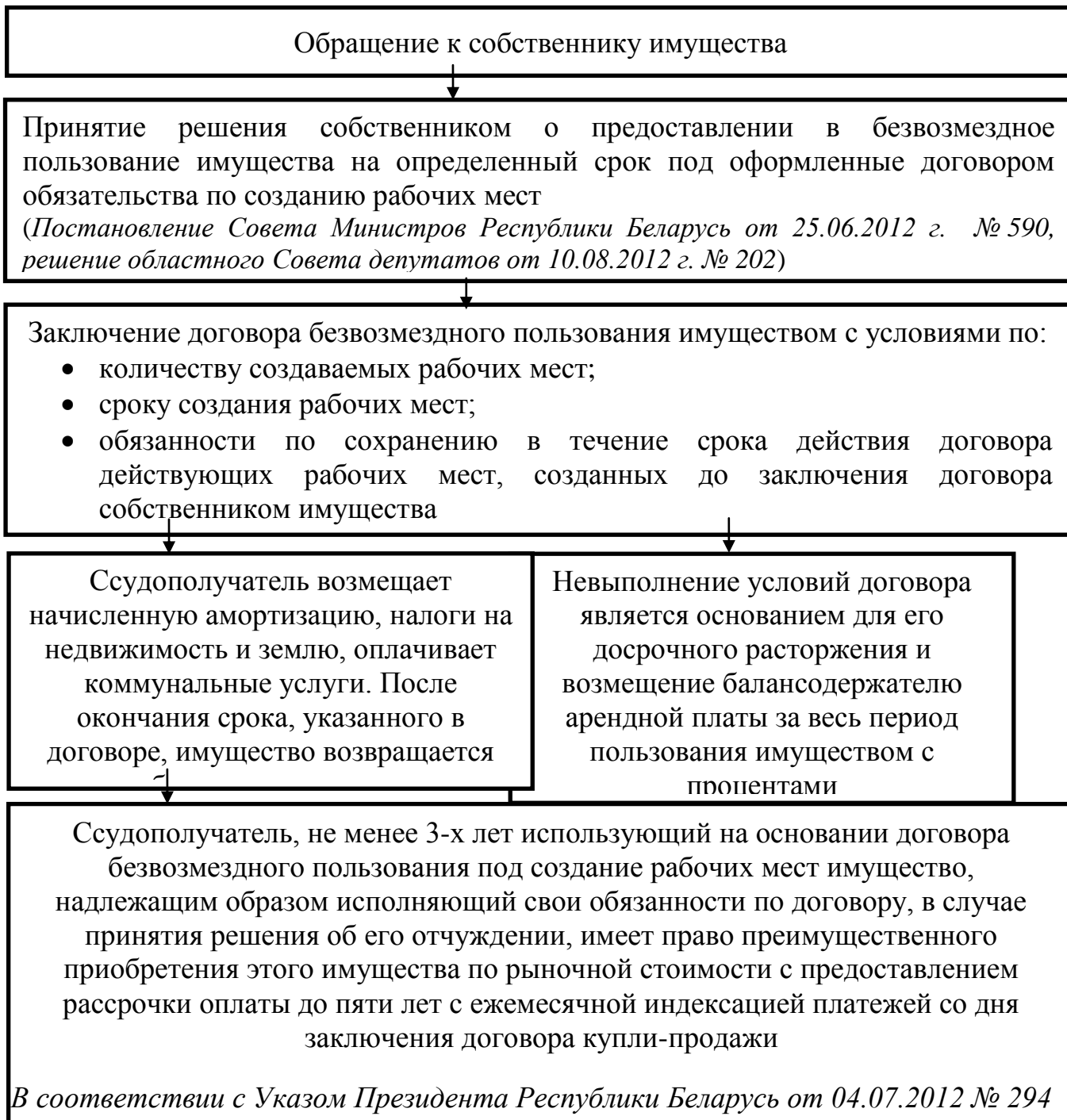
4.перечень объектов, наприобретениекоторых местные органы государственной власти имеют преимущественное право

5.заключенные в отношении недвижимости договоры аренды.6.документы по подключению к сетям тепло-, водо-, газо-, электроснабжения

## Вопрос: Как приобрести недвижимость в безвозмездное пользование под оформленные договором обязательства по созданию рабочих мест?

Алгоритм действий субъекта хозяйствования при приобретении имущества путем передачи в безвозмездное пользование под оформленные договором обязательства по созданию рабочих мест

*В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150*





**Вопрос: Какими льготами может пользоваться резидент свободной экономической зоны «Гомель-Ратон»?**

**Налоговые льготы для резидентов СЭЗ**

Налог	Общие	Резидент СЭЗ
<b>1. Налог на прибыль</b>	<b>18 %</b>	Прибыль резидентов СЭЗ, полученная от реализации товаров (работ, услуг) собственного производства на экспорт и (или) другим резидентам СЭЗ, освобождается от налога на прибыль.
<b>2. Налог на недвижимость</b>	<b>1%</b> остаточной стоимости фондов	Освобождение от налога на недвижимость в течение 3 лет по объектам, расположенным на территории СЭЗ, приобретенным в указанный трехлетний период.  Освобождение от налога на недвижимость по объектам, расположенным на территории СЭЗ, при условии осуществления резидентом СЭЗ реализации продукции на экспорт или другим резидентам СЭЗ.
<b>3. Земельный налог (или арендная плата за землю)</b>	<b>В</b> зависимости от кадастровой стоимости участков и поправочных коэффициентов	Освобождаются от земельного налога (арендной платы) земельные участки резидентов СЭЗ, расположенные в границах СЭЗ:  - предоставленные им после регистрации в качестве резидентов СЭЗ для строительства объектов, но не более пяти лет с даты регистрации в качестве резидента СЭЗ;  - независимо от их целевого назначения при условии осуществления резидентом СЭЗ реализации продукции на экспорт и (или) другим резидентам СЭЗ.