

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 Беларуси, уплачивают при общей системе налогообложения:

Налоги	Ставки
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 транспортноэкспедиционных 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 прочий 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 N 6 "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>).

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, на приобретение которых 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?

Способы отчуждения имущества инвестору предоставлены на ниже представленной схеме

СПОСОБЫ ОТЧУЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ИНВЕСТОРУ

ПРОДАЖА

НА АУКЦИОНЕ Указ № 169 от 10.05.2019,
решение райсовета №75 от 18.10.2019

Уровень принятия решения о продаже

Республиканская собственность

Совет Министров РБ – стоимость объекта свыше 10 тыс. базовых величин.
Государственные органы и организации, подчиненные Правительству и Президенту РБ – стоимость объекта менее 10 тыс. базовых величин

Коммунальная собственность

независимо от стоимости – Минский облисполком (собственность Минской области) либо горрайисполком (собственность административно-территориальной единицы)

Начальная цена продажи определяется по его оценочной стоимости

Начальная цена продажи зданий, сооружений, помещений, незавершенных строений может быть понижена, если иное не установлено Президентом РБ

До 50% после первых нерезультативных либо несостоявшихся торгов, а также отказа*

До 80% включительно после торгов, проведенных с понижением на 50%, а также отказа*

одна базовая величина (если торги с понижением начальной цены продажи на 80% признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа)**

* – отказ единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5%

** – если объект расположен не в городе Минске, то возможна сразу за базовую величину

***. договор может быть продлен на тот же срок, при условии сохранения созданных рабочих мест

****. может предоставляться распродажа объекта по 5 лет с ежегодной индексацией платежей

БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА

Арендаторам (судополучателям), арендующим (использующим) по договору безвозмездного пользования под создание рабочих мест) имущество не менее 3 лет по рыночной стоимости, с рассрочкой платежа на 5 лет.
Указ № 677 от 16.11.2006,
Указ № 169 от 10.05.2019,
решение райсовета №75 от 18.10.2019

БЕЗВОЗМЕЗДНАЯ ПЕРЕДАЧА В СОБСТВЕННОСТЬ

Для реализации инвестиционного проекта

Указ № 169 от 10.05.2019,
решение райсовета №75 от 18.10.2019

При наличии инвестиционного проекта передается в собственность, с установлением условий и возвратом в государственную собственность в случае их неисполнения

ПЕРЕДАЧА В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

Под создание рабочих мест

Указ № 150 от 29.03.2012
Имущество предоставляется в безвозмездное пользование на определенный срок под обязательства по созданию рабочих мест. После окончания срока, указанного в договоре, имущество возвращается балансодержателю***
Постановление Совета Министров РБ № 590 от 25.06.2012,
решение райсовета №75 от 18.10.2019

По истечении 3-х лет имущество может быть выкуплено в собственность по рыночной стоимости****