

Удачной альтернативой для белорусских бизнесменов, желающих выйти на европейский рынок и напрямую работать с европейскими партнерами, может стать Эстония. Решающие аргументы в пользу этого выбора: отсутствие налога на прибыль для юридических лиц; недорогой (в сравнении с Западной Европой) start-up и низкие расходы на поддержание компании; прозрачное администрирование и низкий уровень бюрократии; простая и быстрая процедура открытия банковского счета; развитая инфотехнологичная среда, дающая возможность дистанционного управления компанией и банковским счетом.

К бытовым удобствам приобретения эстонской коммерческой структуры можно отнести отсутствие явного языкового барьера: несмотря на проводимую в Эстонии политику, значительная часть местного населения владеет русским языком и использует его в повседневном общении.

В заключение стоит отметить, что, несмотря на некоторые сложности, обычно возникающие при организации любого бизнеса, налоговая и предпринимательская среда в Эстонии достаточно благоприятна, а бюрократия сведена к минимуму. Едва ли в какой-нибудь другой стране ЕС белорусскому предпринимателю удастся проще, быстрее и дешевле приобрести коммерческую структуру, которую можно было бы свободно использовать на общеевропейском рынке.

***А.В. Мелихова**, канд. юрид. наук, доцент
Институт экономики и управления
(Таллинн, Эстония)*

ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВА ЗАСТРОЙКИ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ ЗЕМЛЮ В ЭСТОНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Обременение недвижимой вещи, принадлежащей государству, правом застройки ограничивается гл. 3 Закона о государственном имуществе (далее — ЗоГИ). Согласно ч. 1 ст. 19 названного Закона, государственное имущество может передаваться другому лицу за плату в аренду или пользование либо обременяться правом застройки с публичных торгов или в порядке опциона (торгов с предварительными переговорами) по решению управляющего государственным имуществом.

Без проведения публичных торгов или опциона государственное имущество, находящееся под управлением правительственных учреждений, может передаваться в аренду или пользование либо обременяться правом застройки только с согласия Правительства республики (ч. 2 ст. 19 ЗоГИ).

Согласно ч. 1 ст. 22 ЗоГИ, принадлежащая государству вещь может быть обременена ограниченным вещным правом (в том числе правом застройки) по решению управляющего государственным имуществом в

установленном Правительством республики порядке. Соответствующий Порядок был принят 5 июня 2001 г. Изначально он не регулировал вопросы, связанные с обременением государственной земли правом застройки, делая отсылку к соответствующему постановлению Правительства республики от 8 ноября 1996 г. № 276 «Об утверждении Порядка установления права застройки на государственную землю» (ст. 2 Порядка). Согласно последнему, право застройки на государственную землю устанавливается:

- в пользу собственников строений, которые не желают или не имеют права приобретать землю (в соответствии со ст. 35 прим. 1 Закона о земельной реформе (далее — ЗоЗР) и ст. 15 Закона о введении в действие и применении Закона о вешном праве). Ситуации, при которых земля оставляется в собственности государства, а в пользу собственника строения устанавливается право застройки, описываются как в ЗоЗР (например, ч. 4 ст. 38; ч. 1 ст. 40), так и в ряде других нормативных актов. Во всех названных случаях право застройки устанавливается тогда, когда лицо по каким-то причинам не желает или не может (лишается возможности) приватизировать землю, в результате чего она переходит в собственность государства;

- в пользу собственника строения, возведение которого начато на основании разрешения на строительство, или владельца разрешения на строительство, соответствующего условиям, установленным ч. 3 ст. 6 ЗоЗР;

- в пользу лица, пользующегося государственной землей по договору аренды или безвозмездного пользования, который не желает приватизировать землю по преимущественному праву покупки или не имеет на это права;

- на незастроенную государственную землю в порядке публичных торгов или в порядке опциона.

В то же время, согласно тому же постановлению (п. 3), право застройки не может устанавливаться:

- в пользу собственника строения, связанного с землей в переходящих целях;

- на одну из частей недвижимости без образования из нее отдельной недвижимости;

- в пользу собственника строения, возведенного без правового основания;

- на одну часть строения (как, например, этаж).

Учитывая, что на основании указанного постановления право застройки на государственную землю можно устанавливать лишь в строго определенных (вышеперечисленных) случаях, в 2005 г. вышеуказанный Порядок 2001 г. был дополнен главой 5 прим. 2 «Установление права застройки на застроенную землю, находящуюся в собственности государства».