



Александр СМИРНОВ,

консультант управления по вопросам использования государственного имущества Госкомимущества

Новое в арендных отношениях

комментарии к Указу Президента Республики Беларусь от 15 ноября 2016 г. № 421 «О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь»

Президентом Республики Беларусь принят Указ от 15 ноября 2016 г. № 421 «О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь» (далее – Указ № 421), которым предусмотрена корректировка Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150). Указ № 421 принят в целях совершенствования арендных отношений, повышения эффективности использования государственного имущества, приведения терминологии в соответствие с произошедшими изменениями в законодательстве и уточнения отдельных норм Указа № 150.

Отдельные положения Указа № 421 вступили в силу с 19 ноября 2016 г. (после его официального опубликования):

пункты о разработке и приведении в соответствие с Указом № 421 нормативных правовых актов Совета Министров Республики Беларусь и местных Советов депутатов;

норма о предоставлении в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, частному партнеру для исполнения обязательств, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве, а также иностранным или международным юридическим лицам (организациям, не являющимся юридическими лицами) и иным лицам в случаях, предусмотренных международными договорами Республики Беларусь (часть вторая подпункта 2.12 пункта 2 Указа № 150);

норма об отмене обязательности проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды зданий

и изолированных помещений для частного партнера (абзац девятый части 3 пункта 5 Положения о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, утвержденного Указом № 150).

Основные положения Указа № 421, определяющие порядок перечисления средств от сдачи в аренду недвижимого имущества, расчет размера арендной платы и порядок сдачи его в аренду (передачи в безвозмездное пользование), вступили в силу с 1 января 2017 г.

С целью активизации вовлечения недвижимого имущества в хозяйственный оборот путем сдачи его в аренду установлено следующее:

разрешена сдача в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), права на которые не зарегистрированы в установленном порядке. Арендодатели такого имущества должны до 1 июля 2017 г. (по действующим на 1 января 2017 г. договорам аренды) или в течение шести месяцев со дня заключения такого договора аренды после 1 января 2017 г. обеспечить государственную регистрацию прав на такое недвижимое имущество, кроме случаев, когда оно расположено на землях общего пользования. При неосуществлении государственной регистрации прав на капитальные строения (здания, сооружения), арендодатель начиная с 1 июля 2017 г. или с месяца, следующего за месяцем, в котором истек шестимесячный срок для государственной регистрации прав на него, перечисляет в республиканский бюджет 100 процентов полученной арендной платы;

разрешена сдача в аренду, передача в безвозмездное пользование недвижимого имущества, в период действия соответствующего договора по назначению, определенному в таком договоре, отличному от назначения, указанного в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В таком случае запрещается проведение строительно-монтажных работ (за исключением выполнения таких работ при текущем или капитальном ремонте) и не требуется изменение назначения недвижимого имущества и целевого назначения земельного участка, предоставленного для его обслуживания. При этом на арендаторов возложено соблюдение требований законодательства, регулирующего порядок и условия осуществления соответствующей деятельности.

Указом № 421 внесены изменения в порядок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности:

установлен конкретный перечень населенных пунктов, в которых проведение аукционов по продаже права заключения договоров аренды зданий и изолированных помещений является обязательным;

с пяти до десяти рабочих дней увеличен срок заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, со дня принятия решения о сдаче его в аренду.

С 1 января 2017 г. бюджетные организации освобождаются от возмещения начисленной амортизации за полученное в безвозмездное пользование недвижимое имущество, если

сторонами договора выступают две бюджетные организации.

Указом №421 расширен перечень организаций, которым недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности и в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, передается в безвозмездное пользование (приложение к Указу №421). К таким организациям относятся:

юридические лица и индивидуальные предприниматели, организующие питание курсантов в учреждениях образования;

юридические лица и индивидуальные предприниматели для организации и (или) оказания бытовых услуг в сельских населенных пунктах;

Фонд социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты и его территориальные органы;

Экономический Суд Содружества Независимых Государств, Суд Евразийского экономического союза – для осуществления их функций;

Республиканское государственно-общественное объединение «Белорусское республиканское общество спасания на водах» и его организационные структуры – для размещения водозащитно-спасательных служб и их недвижимого имущества в целях выполнения возложенных на них государственно значимых задач.

Внесены изменения в порядок перечисления в республиканский бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества.

Согласно подпунктам 2.2 и 2.3 пункта 2 Указа №150 арендодатели уплачивают в республиканский бюджет плату (часть платы) за право заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, полученную при проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды (далее – плата), и арендную плату (часть арендной платы), полученной от сдачи в аренду данного недвижимого имущества.

Начиная с арендной платы за январь 2017 г. государственные органы и иные организации, указанные в подпункте 2.2 пункта 2 Указа №150, осуществляют

перечисление 100 процентов платы и полученной арендной платы.

Республиканские унитарные предприятия, учреждения, другие организации, за которыми недвижимое имущество, находящееся в республиканской собственности, закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также акционерные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий, коллективных (народных) предприятий, государственных унитарных предприятий и приватизации арендных предприятий, и республиканские государственно-общественные объединения в отношении переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, начиная с арендной платы за январь 2017 г. перечисляют в республиканский бюджет 50 процентов платы и 25 процентов полученной арендной платы после исчисления и вычета из нее начисленного налога на добавленную стоимость.

В соответствии с пунктом 4 Указа №421 и на основании пункта 6 Указа №150 в отношении недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности, местными Советами депутатов установлен аналогичный порядок перечисления средств от арендной платы в местные бюджеты.

Акционерные общества осуществляют перечисление 25 процентов средств от арендной платы в республиканский или местные бюджеты только в отношении переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося, соответственно, в республиканской или коммунальной собственности.

Указом №421 уточнен перечень акционерных обществ, которым по договору безвозмездного пользования передано недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности и средства от сдачи в аренду которого они должны перечислять в бюджет, – акционерные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий, коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий и приватизации арендных предприятий.

В случае сдачи в аренду недвижимого имущества на рынках и в торговых центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для организации и осуществления розничной торговли перечисление в республиканский бюджет 25 процентов средств от аренды осуществляется после исчисления и вычета из полученной арендной платы начисленного налога на добавленную стоимость и вычета расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией этого недвижимого имущества (за исключением затрат на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами).

Указом №421 установлен срок для перечисления средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в республиканский и местные бюджеты – не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным.

В случае несвоевременного перечисления в республиканский или местный бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, Указом №421 установлена обязанность арендодателя уплачивать в республиканский или местные бюджеты пеню в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка, действовавшей в соответствующие периоды неисполнения платежа, от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за установленным последним днем уплаты (с 23-го числа месяца, следующего за отчетным), и включая день уплаты (взыскания).

Установлена возможность взыскания указанных средств, не перечисленных в установленный срок в республиканский или местные бюджеты, путем списания в бесспорном порядке. Такое списание осуществляется на основании приказа Министерства финансов или его территориального органа (при взыскании средств в республиканский бюджет), местного финансового органа (при взыскании средств в местный бюджет).

При этом приказ о взыскании не перечисленных должником в установлен-



ный срок в республиканский или местный бюджет средств издается в течение 10 рабочих дней после получения сведений о наличии задолженности, представленных должником либо контролирующим (надзорным) органом.

Форма предоставляемых сведений о наличии задолженности установлена постановлением Министерства финансов от 14 декабря 2016 г. № 106 «Об установлении формы сведений о наличии задолженности».

Предусмотренные Указом № 421 порядок перечисления средств от арендной платы в бюджет и ответственность за их несвоевременное перечисление, вступившие в силу с 1 января 2017 г., будут применяться в отношении арендной платы, полученной за период начиная с 1 января 2017 г. независимо от срока ее получения.

Средства, подлежащие перечислению в бюджет от арендной платы за период до 1 января 2017 г. независимо от срока их получения, уплачиваются в бюджет исходя из норм подпунктов 2.2 и 2.3 пункта 2 Указа № 150, действовавших до 1 января 2017 г.

Также внесены изменения в порядок определения размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) административно-территориальных единиц.

При определении размера арендной платы согласно пункту 10 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденного Указом № 150 (далее – Положение I), следует учитывать увеличение базовой ставки в населенных пунктах Минского района, кроме г. Заславля, и вне административных границ населенных пунктов Минского района, а также в г. Новолукомль с 0,1 до 0,2 базовых арендных величин.

Внесены отдельные изменения в приложение 2 к Положению I, устанавливающее понижающие и повышающие коэффициенты к базовым ставкам, которые повлекут за собой увеличение размера арендной платы для отдельных категорий арендаторов:

предусмотренный подпунктом 1.4.3 пункта 1 приложения 2 к Положению I понижающий коэффициент 0,4 с 1 января 2017 г. применяется за площади независимо от вида осуществляемой арендатором (юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) деятельности вне административных границ населенных пунктов, в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах районного подчинения, за исключением городов Борисова, Жлобина, Заславля, Лиды, Мозыря, Молодечно, Орши, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска; понижающий коэффициент 0,8 (подпункт 1.6 пункта 1 приложения 2 к Положению I) применяется только в отношении площадей, арендуемых учреждениями образования для осуществления ими образовательной деятельности.

Указом № 150 установлена возможность изменения, в том числе снижения, размера арендной платы путем корректировки по соглашению сторон и по согласованию с государственными органами и иными организациями коэффициента от 0,5 до 3, предусмотренного подпунктом 8.2 пункта 8 Положения I.

В связи с изменением порядка перечисления в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, внесены изменения в определение размера арендной платы согласно пункту 11 Положения I.

Пункт 11 Положения I применяется при расчете размера арендной платы, если при расчете размера арендной платы согласно пункту 10 Положения I ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем в соответствии с законодательством.

С учетом того, что от сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) административно-территориальных единиц, перечисление средств в бюджет не предусматривается, то в отношении такого имущества формула, приведенная в пункте 11 Положения I, осталась прежней.

Вместе с тем, в отношении определения размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, за которое осуществляется перечисление в бюджет, предусмотрено включение в ранее действовавшую формулу коэффициента равномерности поступлений в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, равного 4/3, и уменьшение максимального значения процента рентабельности арендодателя с 30 до 5 процентов.

Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности (далее – Положение II), утвержденное Указом № 150, изложено в новой редакции.

При этом действие Положения II распространяется на машины, оборудование, транспортные средства и иное движимое имущество, относящееся к основным средствам (далее – движимое имущество).

Пунктами 5, 7 и 8 Положения II определен размер арендной платы за движимое имущество, находящееся в государственной собственности. При этом максимальное значение коэффициента эффективности, используемого в пунктах 5 и 8 Положения II, предусмотрено в размере 2 (ранее – 1,2). Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предоставление услуг столовыми при предприятиях и учреждениях, максимальное значение коэффициента эффективности составляет 1,2.

В соответствии с пунктом 2 Указа № 421 договоры аренды и безвозмездного пользования, заключенные до 1 января 2017 г., должны быть приведены в соответствие с Указом № 421 до 1 апреля 2017 г.

Нормы Указа № 421, регулирующие изменение расчета размера арендной платы и предоставление недвижимого имущества в безвозмездное пользование, вступили в силу с 1 января 2017 г.

С учетом этого, нормы договоров аренды и безвозмездного пользования, приводимые в соответствии с Указом № 421, должны распространять свое действие на отношения, возникшие с 1 января 2017 г. ■