



## ЧЕТЫРЕ АКТА, КОТОРЫЕ ПОВЛИЯЮТ НА РАБОТУ ЮРИСТА



**СМИРНОВ**

Александр Юрьевич,

консультант управления по вопросам  
использования государственного имущества  
Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь

## Новое в аренде и безвозмездном пользовании недвижимостью

С 1 января 2017 г. изменились условия аренды и безвозмездного пользования государственной недвижимостью<sup>1</sup>, порядок расчета арендной платы и перечисления в бюджет средств от сдачи имущества в аренду. Рассмотрим эти новеллы Указа № 421<sup>2</sup> с точки зрения новых возможностей и обязательств сторон указанных договорных отношений.

### Обратите внимание

Ряд положений Указа № 421 вступили в силу 19 ноября 2016 г. Это, в частности:

- ➔ пункты, в которых дается поручение разработать и привести в соответствие с данным Указом нормативные правовые акты Совмина и местных Советов депутатов;
- ➔ нормы о предоставлении в безвозмездное пользование недвижимого имущества, которое находится в государственной собственности, иностранным или международным лицам в случаях, предусмотренных международными договорами Беларуси, а также частному партнеру для исполнения обязательств, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве;
- ➔ норма, отменяющая обязательность аукциона по продаже частному партнеру права заключать договор аренды зданий и изолированных помещений.

### Новое в порядке сдачи в аренду

**Разрешается:** сдавать в аренду находящиеся в государственной собственности капитальные строения (здания, сооружения), права на которые не регистрировались в установленном порядке.

**Условие:** арендодатели должны до 1 июля 2017 г. по действующим на 1 января 2017 г. договорам аренды или в течение шести месяцев со дня их заключения после 1 января 2017 г. зарегистрировать права на данное имущество. Исключение составляют случаи, когда эти строения находятся на землях общего пользования.

Если арендодатель не выполнит это условие, со дня истечения срока должен будет перечислять в республиканский бюджет всю сумму полученной арендной платы.

**Разрешается:** сдавать в аренду и передавать в безвозмездное пользование государственную недвижимость по назначению, определенному в договоре. Причем сделать это можно будет, даже если назначение недвижимости отличается от указанного в документах Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

<sup>1</sup> Под государственной недвижимостью в настоящей статье понимается недвижимое имущество, которое находится в собственности государства либо хозяйственных обществ, в уставных фондах которых больше 50 % акций (долей) – собственность Беларуси и (или) административно-территориальных единиц.

<sup>2</sup> Указ от 15 ноября 2016 г. № 421 внес изменения и дополнения в Указ от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (Указ № 150).



## ЧЕТЫРЕ АКТА, КОТОРЫЕ ПОВЛИЯЮТ НА РАБОТУ ЮРИСТА

Менять назначение имущества и целевое назначение предоставленного для его обслуживания земельного участка не требуется.

**Условие:** арендаторы обязаны соблюдать требования законодательства, регулирующего порядок и условия соответствующей деятельности. При этом запрещается проводить строительные-монтажные работы. Исключение действует, если такие работы выполняются при текущем или капитальном ремонте.

### На заметку

Срок заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, со дня принятия решения (т.е. приказа арендодателя) увеличился с 5 до 10 рабочих дней.

Местные Советы депутатов с 1 января 2017 г. устанавливают аналогичные нормы в своих решениях, которые определяют порядок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности.

### Новое в предоставлении недвижимости в безвозмездное пользование

**Разрешается:** передавать в безвозмездное пользование государственную недвижимость не только организациям, предусмотренным в перечне до 1 января 2017 г., но и:

- ➔ субъектам хозяйствования, которые организуют питание курсантов в учреждениях образования;
- ➔ юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, которые организуют и (или) оказывают бытовые услуги в сельских населенных пунктах;
- ➔ ФСЗН и его территориальным органам (до 1 января 2017 г. при аренде действовал понижающий коэффициент 0,5);
- ➔ ОСВОД и его структурам – для размещения водолазно-спасательных служб и их движимого имущества для выполнения возложенных государственно значимых задач.

Если сторонами договора аренды выступают бюджетные организации, они не будут возмещать начисленную амортизацию за полученное в безвозмездное пользование недвижимое имущество.

### Новое в порядке перечисления средств от арендной платы

Согласно Указу № 150 арендодатели перечисляют в республиканский бюджет полностью или частично полученную при проведении аукционов плату за право заключить договор аренды республиканского недвижимого имущества (*плата*) и полученную арендную плату.

Начиная с арендной платы за январь 2017 г. должны перечислять в республиканский бюджет:

- ➔ 100 % платы и арендной платы – государственные органы и иные организации, упомянутые в подп. 2.2 п. 2 Указа № 150;
- ➔ 50 % платы и 25 % арендной платы – Нацбанк, республиканские унитарные предприятия; другие организации, перечисленные в подп. 2.3 п. 2 Указа № 150. При этом размер платы и части полученной арендной платы, которые нужно перечислить, определяется после исчисления и вычета из них НДС.

Указ № 421 уточнил перечень акционерных обществ, получивших по договору безвозмездного пользования недвижимое государственное имущество, средства от сдачи в аренду которого должны перечисляться в бюджет. Это акционерные общества, созданные в процессе приватизации арендных предприятий; преобразования арендных предприятий, коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий.

Организации, упомянутые в подп. 2.3 п. 2 Указа № 150, сдающие в аренду субъектам хозяйствования недвижимое имущество на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной



## ЧЕТЫРЕ АКТА, КОТОРЫЕ ПОВЛИЯЮТ НА РАБОТУ ЮРИСТА

торговли, переводят в бюджет 25 % арендной платы *после исчисления и вычета из нее НДС и расходов*, связанных с содержанием и эксплуатацией этого имущества. Причем под вычет не подпадают затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Срок для перечисления платы и арендной платы в республиканский, а также местные бюджеты – не позже 22-го числа месяца, следующего за отчетным. Нарушив этот срок, арендодатель обязан будет внести в республиканский или местные бюджеты пеню за каждый день просрочки, включая день уплаты. Размер пени равен  $\frac{1}{360}$  ставки рефинансирования Нацбанка, действовавшей в период неисполнения платежа.

При этом устанавливается возможность взыскать сумму задолженности и пеню путем списания *в беспорядном порядке*. Для этого при взыскании в республиканский бюджет необходим приказ Минфина или его территориального органа, а в местный бюджет – местного финансового органа. Соответствующий приказ издается в течение 10 рабочих дней после того, как от должника либо контролирующего (надзорного) органа поступят сведения о наличии задолженности<sup>3</sup>.

**Рассматриваемый порядок перечисления средств в бюджет и ответственность за их несвоевременное перечисление применяются в отношении арендной платы, полученной независимо от срока за период с 1 января 2017 г.**

Средства, которые требуется перечислить в бюджет от арендной платы за период до 1 января 2017 г., независимо от срока получения уплачиваются в бюджет исходя из подп. 2.2 и 2.3 п. 2 Указа № 150, действовавших до 1 января 2017 г.

### Новое в определении размера арендной платы

С 1 января 2017 г. вступили в силу изменения в приложение 2 к Положению о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей (*Положение*), утвержденному Указом № 150.

Речь идет о **нововведениях в применении понижающих коэффициентов к базовым арендным ставкам**:

- 1** понижающий коэффициент 0,1 для организаций с работающими инвалидами теперь можно применять, только если инвалидов в организации не меньше 50 % от списочной численности работающих на арендуемых площадях. Причем арендатор при заключении договора аренды обязан доказать, что соответствует критерию, и предоставить арендодателю возможность проверить это;
- 2** понижающий коэффициент 0,4, который применяется независимо от вида деятельности арендатора в случае аренды площадей, которые находятся вне административных границ населенных пунктов, в сельских населенных пунктах, поселках городского типа и городах районного подчинения, теперь не касается площадей в Борисове, Жлобине, Заславле, Лиде, Мозыре, Молодечно, Орше, Полоцке, Речице, Светлогорске, Слуцке, Солигорске (до 1 января 2017 г. города районного подчинения исключений не составляли);
- 3** понижающий коэффициент 0,5 можно применять в том числе для площадей, арендуемых резидентами научно-технологических парков;
- 4** понижающий коэффициент 0,8 теперь применяется только в отношении площадей, арендуемых как государственными, так и частными учреждениями образования для образовательной деятельности.

<sup>3</sup> Сведения представляются по форме, установленной постановлением Минфина от 14 декабря 2016 г. № 106.

## ЧЕТЫРЕ АКТА, КОТОРЫЕ ПОВЛИЯЮТ НА РАБОТУ ЮРИСТА

С 0,1 до 0,2 базовой арендной величины **увеличивается размер базовой ставки на территории населенных пунктов Минского района** (кроме Заславля) и вне их административных границ, а также в Новолукомле.


Поскольку изменился порядок перечисления в бюджет средств от полученной арендной платы, появились изменения в п. 11 Положения. Этот пункт применяется при определении размера арендной платы, если при расчете по п. 10 Положения она оказалась ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, которые вносит арендодатель.

Указ № 150 не предусматривает перечисления в бюджет средств от сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего хозяйственным обществам, в уставных фондах которых больше 50 % акций (долей) находятся в собственности государства и (или) его административно-территориальных единиц. Поэтому формула п. 11 Положения, по которой в отношении такого имущества определяется размер арендной платы, осталась прежней.

В ранее действовавшую формулу определения размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, законодатель включил коэффициент равномерности поступлений в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду такого имущества, равный  $\frac{4}{3}$ , и уменьшил максимальное значение рентабельности арендодателя с 30 до 5 %.

**Вместо заключения.  
О действующих договорах**

Договоры аренды и безвозмездного пользования государственной недвижимостью, заключенные до 1 января 2017 г., необходимо **привести в соответствие с Указом № 421 до 1 апреля 2017 г.**

Нормы Указа № 421, которые изменяют расчет размера арендной платы и порядок передачи недвижимого имущества в безвозмездное пользование, вступили в силу 1 января 2017 г. С учетом этого нормы договоров аренды и безвозмездного пользования, приводимых в соответствие с Указом № 421, должны распространять свое действие на отношения, возникшие с 1 января 2017 г. 



**ЮЛЬСКИЙ**

*Роман Евгеньевич,*

*адвокат Минской городской коллегии адвокатов*

**Новации в исполнительном производстве:  
оправдались ли ожидания?**

С 16 мая 2017 г. вступают в силу основные положения Закона об исполнительном производстве<sup>1</sup>. Данный нормативный акт не только унифицировал порядок исполнения исполнительных документов, но и предусмо-

трел ряд новаций. Они, по замыслу законодателя, будут способствовать наиболее эффективному исполнению исполнительных документов. Отметим самые значимые для правоприменительной практики положения Закона.

<sup>1</sup> Закон от 24 октября 2016 г. № 439-З «Об исполнительном производстве» (Закон).