



Каким законодательством регулируется сдача в аренду государственного имущества?

Правовое регулирование в сфере арендных правоотношений предусмотрено нормами главы 34 Гражданского кодекса Республики Беларусь, Закона Республики Беларусь от 12 декабря 1990 года "Об аренде", Декрета Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 "О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест", Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 "О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом".

Сдача в аренду недвижимого имущества производится в соответствии с:

- по республиканской собственности – Положением о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденным Указом № 150;
- по областной собственности – Инструкцией, утвержденной решением Витебского областного Совета депутатов от 9 апреля 2012 г. № 178;
- по собственности города Витебска – Инструкцией, утвержденной решением Витебского городского Совета депутатов от 17 мая 2012 г. № 149;
- недвижимого имущества, находящегося в районной собственности, - Инструкциями, утвержденными решениями местных Советов депутатов.



На какой срок может быть сдано имущество в аренду?

Подпунктом 1.1 пункта 1 Декрета Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 установлен минимальный срок сдачи в аренду – не менее трех лет. Заключение договоров аренды на срок менее трех лет допускается только с согласия арендаторов.



Какой размер арендной платы установлен по городу Витебску?

Расчет размера арендной платы за сданное в аренду недвижимое имущество производится в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 "О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом".

Размер арендной платы за арендуемые площади устанавливается в базовых арендных величинах.

При расчете арендной платы учитываются:

- базовая арендная величина, ежегодно устанавливаемая с 1 апреля Советом Министров Республики Беларусь;
- базовая ставка для населенных пунктов. Базовая ставка в соответствии с Приложением 1 к Положению для г. Витебска составляет 0,3;
- коэффициент местонахождения зданий, сооружений, Размер коэффициента установлен решением Витебского областного исполнительного комитета от 26 июня 2012 г. № 401 "Об установлении коэффициентов местонахождения зданий, сооружений, рынков и торговых центров на территории Витебской области";
- коэффициент спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды, предусмотренный подпунктом 8.2 пункта 8 Положения (размер от 0,5 до 3 включительно);
- коэффициент, устанавливаемый в соответствии с приложением 2 к Положению;
- дополнительные коэффициенты, устанавливаемые в соответствии с пунктом 9 Положения;
- размер арендуемой площади.

Таким образом размер арендной платы за 1 кв.м в центре г. Витебска (коэффициент местонахождения 1,0) может быть от 2.28 рублей (коэффициент спроса 0,5) до 13.68 рублей (коэффициент спроса 3,0).



Кто устанавливает размер коэффициента спроса?

Размер коэффициента спроса на недвижимое имущество, предусмотренный подпунктом 8.2 пункта 8 Положения, устанавливается арендодателем по согласованию с государственными органами и иными организациями, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества.

Изменение установленного коэффициента в действующем договоре аренды осуществляется по соглашению сторон и также согласовывается с вышестоящим органом.



С какого момента арендатор начинает платить арендную плату?

Арендная плата взимается со дня передачи арендатору недвижимого имущества согласно передаточному акту.



Может ли быть государственное имущество предоставлено в безвозмездное пользование и кому?

В соответствии с подпунктом 2.12 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 года № 150 государственное имущество может быть предоставлено в безвозмездное пользование.

Перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым государственное имущество предоставляется в безвозмездное пользование, содержится в приложении к Указу. Например, согласно пункту 9 приложения имущество предоставляется в безвозмездное пользование юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям под оформленные договором обязательства по созданию рабочих мест.



Размер арендной платы за торговые места в ТЦ и на рынках?

Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду торговых мест на рынках и в торговых центрах, находящихся в государственной собственности, установлен Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 года № 150.

За счет арендной платы возмещаются начисленная амортизация, налоги, сборы, другие обязательные платежи, уплачиваемые в бюджет арендодателями торговых мест в соответствии с законодательством, затраты, связанные с содержанием и функционированием торгового объекта, за исключением расходов, предусмотренных в части первой пункта 7 настоящего Положения (далее – расходы, связанные с содержанием и функционированием торгового объекта).

При установлении повышающих коэффициентов:

расходы, связанные с содержанием и функционированием торгового объекта, определяются в соответствии с законодательством; учитывается размер прибыли арендодателя, обеспечивающий рентабельность не более 30 процентов, к сумме начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей, уплачиваемых в бюджет арендодателями торговых мест в соответствии с законодательством, расходов, связанных с содержанием и функционированием торгового объекта.

Помимо арендной платы арендаторы торговых мест обязаны оплачивать услуги по водоснабжению, канализации, отоплению, энерго- и газоснабжению, пользованию лифтами, вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов по тарифам, установленным в соответствии с законодательством, на основании фактических затрат согласно договорам, заключенным арендодателем со сторонними организациями на оказание названных услуг.

Размер арендной платы за торговые места на рынках и в торговых центрах частной формы собственности владелец имущества определяет самостоятельно, руководствуясь Гражданским кодексом Республики Беларусь.