

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
16 мая 2023 г. N 138

ОБ АРЕНДЕ И БЕЗВОЗМЕЗДНОМ ПОЛЬЗОВАНИИ ИМУЩЕСТВОМ

В целях повышения эффективности использования имущества, находящегося в государственной собственности, а также недвижимого имущества <*>, находящегося в собственности хозяйственных обществ, совершенствования порядка определения размера арендной платы при сдаче его в аренду:

<*> Для целей настоящего Указа термины используются в значениях, определенных в приложении 1.

1. Установить, что:

1.1. при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, размер арендной платы определяется на основании базовой арендной величины, если иное не установлено настоящим Указом, в предусмотренном им порядке.

Размер базовой арендной величины устанавливается ежегодно Советом Министров Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен за предыдущий год по отношению к предшествующему и применяется с 1 апреля года, в котором он установлен;

1.2. государственные органы и организации, за исключением Национального банка, при сдаче в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, обеспечивают, если иное не предусмотрено законодательными актами, перечисление в республиканский бюджет 100 процентов:

платы за право заключения договоров аренды недвижимого имущества, полученной при проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды (далее - плата за право заключения договоров аренды);

полученной арендной платы, за исключением арендной платы, указанной в абзаце четвертом настоящего подпункта;

полученной арендной платы, оставшейся после вычета расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, за исключением затрат на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами, - при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для организации и осуществления розничной торговли (далее - арендная плата на рынках);

1.3. Национальный банк, унитарные предприятия, учреждения, другие юридические лица, за которыми недвижимое имущество, находящееся в собственности Республики Беларусь, закреплено на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления <*>, а также хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемники и республиканские государственно-общественные объединения, их структурные подразделения в отношении переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, при сдаче в аренду этого недвижимого имущества обеспечивают, если иное не предусмотрено законодательными актами, перечисление в республиканский бюджет:

50 процентов платы за право заключения договоров аренды;

25 процентов полученной арендной платы;

25 процентов арендной платы на рынках;

1.4. размер платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащих перечислению в республиканский бюджет в соответствии с настоящим Указом, определяется после исчисления и вычета налога на добавленную стоимость.

При налогообложении прибыли суммы полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащие перечислению в республиканский бюджет в соответствии с настоящим Указом, включаются в состав затрат по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, а сумма платы за право заключения договоров аренды - во внереализационные расходы;

1.5. платежи, предусмотренные в подпунктах 1.2 и 1.3 настоящего пункта, перечисляются в доход республиканского бюджета ежемесячно не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным <*>, в размере, установленном в соответствии с настоящим Указом;

<*> За исключением государственных органов и организаций, указанных в подпункте 1.2 настоящего пункта.

<*> Под отчетным месяцем понимается месяц, в котором получены плата за право заключения договоров аренды, арендная плата, арендная плата на рынках.

1.6. в доход местного бюджета в установленных местными Советами депутатов размере и порядке при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности, ежемесячно не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным <*>, перечисляются:

плата за право заключения договоров аренды;

полученная арендная плата;

арендная плата на рынках.

Размер платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащих перечислению в местный бюджет в соответствии с решениями местных Советов депутатов, определяется после исчисления и вычета налога на добавленную стоимость.

Освобождение от перечисления либо изменение размера подлежащих перечислению в местный бюджет платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной платы, арендной платы на рынках осуществляется в порядке и по основаниям, установленным местными Советами депутатов.

При налогообложении прибыли суммы полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащие перечислению в местный бюджет в соответствии с частью первой настоящего подпункта, включаются в состав затрат по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, а сумма платы за право заключения договоров аренды - во внереализационные расходы;

1.7. в случае несвоевременного перечисления в республиканский или местный бюджет платежей, предусмотренных в подпунктах 1.2, 1.3, 1.6 и части четвертой подпункта 1.10 настоящего пункта (далее - задолженность), арендодатель уплачивает в республиканский или местный бюджет пени <*>;

<*> Под отчетным месяцем понимается месяц, в котором получены плата за право заключения договоров аренды, арендная плата, арендная плата на рынках.

<*> В размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка, действовавшей в соответствующие периоды неисполнения платежа, от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за установленным днем уплаты, включая день уплаты (взыскания).

1.8. ответственными за перечисление в республиканский или местный бюджет платежей, предусмотренных в подпунктах 1.2, 1.3, 1.6, 1.7 и части четвертой подпункта 1.10 настоящего пункта, а также за представление сведений о наличии задолженности являются руководители арендодателей;

1.9. взыскание задолженности, а также пеней по ней производится путем списания в бесспорном порядке денежных средств со счетов в банках, небанковских кредитно-финансовых организациях, ОАО "Банк развития Республики Беларусь", электронных денег в электронных кошельках должника на основании приказа территориального органа Министерства финансов (при взыскании задолженности перед республиканским бюджетом и пеней по ней) либо местного финансового органа (при взыскании задолженности перед местным бюджетом и пеней по ней).

Приказ о взыскании задолженности, а также пеней по ней издается по форме, установленной Министерством финансов, в течение 10 рабочих дней начиная со дня, следующего за днем получения сведений о наличии задолженности, представленных арендодателем-должником либо контролирующим (надзорным) органом.

Сведения о наличии задолженности по форме, установленной Министерством финансов, с указанием суммы задолженности, подписанные руководителем арендодателя-должника, представляются им в соответствующий территориальный орган Министерства финансов (при наличии задолженности перед республиканским бюджетом) либо местный финансовый орган (при наличии задолженности перед местным бюджетом) не позднее 10 рабочих дней начиная со дня, следующего за днем возникновения задолженности.

Ответственность за достоверность сведений о наличии задолженности и ее сумме несет арендодатель-должник.

Днем возникновения задолженности считается день, следующий за последним днем, установленным для перечисления платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной платы и арендной платы на рынках.

Контролирующий (надзорный) орган представляет сведения о наличии задолженности в соответствующий территориальный орган Министерства финансов (при наличии задолженности перед республиканским бюджетом) либо местный финансовый орган (при наличии задолженности перед местным бюджетом) по форме, установленной Министерством финансов, на основании акта проверки;

1.10. заключение договоров аренды недвижимого имущества <*>, его частей может осуществляться без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания таких объектов недвижимого имущества, возникновения прав на них, при условии включения сведений о таких объектах в государственный информационный ресурс "Единый реестр имущества". При этом арендатор вправе запрашивать сведения, подтверждающие вещное право арендодателя на объект аренды.

<*> Для целей настоящего подпункта под недвижимым имуществом понимаются капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, находящиеся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых находятся в государственной собственности.

Если в капитальном строении (здании, сооружении) возникли отношения по совместному домовладению, договоры аренды изолированных помещений в таком капитальном строении могут заключаться без документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания, при наличии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - регистр недвижимости) сведений об этом капитальном строении.

Арендодатели недвижимого имущества <*>, его частей, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, обязаны обеспечить государственную регистрацию прав на данные объекты

недвижимого имущества в течение шести месяцев со дня заключения первого договора аренды объекта недвижимого имущества, его части независимо от срока действия такого договора.

<*> За исключением инженерных сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации, связи, теле- и радиодиффракции, сооружений, предназначенных для движения транспорта, пешеходов, перемещения грузов, и иных коммуникаций, сооружений на внутренних водных путях, мелиоративных систем, а также капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на землях общего пользования.

В случае неосуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества в установленный в части третьей настоящего подпункта срок арендодатель перечисляет в республиканский (в отношении находящихся в собственности Республики Беларусь объектов недвижимого имущества) или местный бюджет (в отношении иных объектов недвижимого имущества) не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным, 100 процентов полученной арендной платы начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором истек этот срок.

При изменении размера сдаваемой в аренду площади объекта недвижимого имущества, его части, выявленном при проведении технической инвентаризации (проверки характеристик), осуществляемой для целей государственной регистрации объектов недвижимого имущества, в договор аренды недвижимого имущества должны быть внесены соответствующие изменения в течение двух месяцев с даты, на которую составлено свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении таких объектов и прав на них.

Изменение размера сдаваемой в аренду площади объекта недвижимого имущества, его части в случае, указанном в части пятой настоящего подпункта, не является основанием для доначисления либо возврата ранее уплаченной платы за право заключения договоров аренды и (или) полученной арендной платы, арендной платы на рынках;

1.11. подготовка и проведение аукционов по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества (далее, если не указано иное, - аукцион), находящегося в оперативном управлении бюджетных организаций, осуществляются за счет средств, образовавшихся от превышения доходов над расходами, остающихся в распоряжении этих организаций от приносящей доходы деятельности, а при их отсутствии - за счет средств соответствующего бюджета.

Затраты на организацию и проведение аукциона возмещаются победителем или единственным его участником при его согласии на приобретение права заключения договора аренды недвижимого имущества по начальной цене, увеличенной на 5 процентов.

В повторных аукционах не могут участвовать лица, уклонившиеся при ранее проведенных аукционах в отношении одного и того же предмета аукциона от заключения договоров аренды недвижимого имущества, исполнения обязательств по возмещению затрат на организацию и проведение аукциона, а также от уплаты штрафов;

1.12. недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, передается в безвозмездное пользование государственным органам и организациям, местным исполнительным и распорядительным органам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям согласно перечню, определяемому Советом Министров Республики Беларусь.

Государственным органам и организациям, местным исполнительным и распорядительным органам в безвозмездное пользование передается также недвижимое имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ.

Недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, может быть передано в безвозмездное пользование иностранным или международным юридическим лицам (организациям, не являющимся юридическими лицами) и иным лицам в случаях, предусмотренных международными договорами Республики Беларусь;

КонсультантПлюс: примечание.

Перечень учреждений среднего специального образования, реализующих образовательные программы профессионально-технического образования, в которых юридические лица и индивидуальные предприниматели, организующие питание обучающихся, не возмещают расходы (затраты), перечисленные в части первой подпункта 1.13, определен постановлением Министерства образования Республики Беларусь от 29.08.2023 N 292.

1.13. государственные органы и организации, местные исполнительные и распорядительные органы, юридические лица и индивидуальные предприниматели, которым недвижимое имущество передается в безвозмездное пользование в соответствии с подпунктом 1.12 настоящего пункта, обязаны возмещать ссудодателю, за исключением случаев, предусмотренных в частях второй и третьей настоящего подпункта, следующие расходы (затраты):

начисленную амортизацию <*> (за исключением случаев, когда сторонами договора являются бюджетные организации);

земельный налог или арендную плату за земельный участок, налог на недвижимость;

на содержание, эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт этого недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, в том числе посредством авансовых платежей. Ссудополучатели вправе нести указанные расходы (затраты) самостоятельно.

<*> В случае, если ссудодателем является бюджетная организация, начисление амортизации у которой осуществляется в конце года, ей ссудополучателем возмещается 1/12 расчетной величины начисленной амортизации.

РУП "Производственно-торговый и гостиничный комплекс "Октябрьский" не возмещает расходы, понесенные ссудодателем за счет средств республиканского бюджета, на коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами).

Не возмещают ссудодателям расходы (затраты), перечисленные в части первой настоящего подпункта:

научные организации, учредителями которых являются государственные учреждения высшего образования, независимо от доли средств, получаемых ими от приносящей доходы деятельности;

юридические лица и индивидуальные предприниматели, организующие питание обучающихся в учреждениях общего среднего, специального образования, специальных учебно-воспитательных учреждениях, специальных лечебно-воспитательных учреждениях, а также в учреждениях среднего специального образования, реализующих образовательные программы профессионально-технического образования, по перечню, определенному Министерством образования по согласованию с Министерством финансов. Данные расходы (затраты) учреждения образования несут за счет средств республиканского или местного бюджета;

юридические лица, входящие в систему органов внутренних дел и финансируемые с ссудодателями по одной главе ведомственной классификации расходов республиканского бюджета;

таможенные органы, находящиеся в ведомственных пунктах таможенного оформления, открытых по инициативе владельцев складов временного хранения или иных юридических лиц;

Департамент по ядерной и радиационной безопасности Министерства по чрезвычайным ситуациям в отношении недвижимого имущества, передаваемого ему РУП "Белорусская атомная электростанция";

учреждения образования, центры физического воспитания и спорта учащихся и студентов, специализированные учебно-спортивные учреждения, являющиеся бюджетными организациями, клубы по виду (видам) спорта, в состав которых в виде обособленных структурных подразделений включены детско-юношеские спортивные школы (специализированные детско-юношеские школы олимпийского резерва), финансируемые на основании бюджетной сметы за счет средств местных

бюджетов, а также детско-юношеские спортивные школы (специализированные детско-юношеские школы олимпийского резерва) РГОО "Белорусское физкультурно-спортивное общество "Динамо" <*>;

иные лица в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

При этом ссудодатели, за исключением указанных в абзаце третьем части третьей настоящего подпункта, самостоятельно несут расходы (затраты), перечисленные в части первой настоящего подпункта, с включением сумм таких расходов в состав затрат, учитываемых при налогообложении, или в состав внереализационных расходов в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь;

<*> В случае использования переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества для подготовки и проведения занятий по образовательной области "Физическая культура" ("Адаптивная физическая культура"), учебных занятий по учебному предмету (учебной дисциплине) "Физическая культура и здоровье" ("Адаптивная физическая культура"), учебной дисциплине "Физическая культура", соответствующей факультативной учебной дисциплине, а также спортивных, спортивно-массовых, физкультурно-оздоровительных мероприятий с обучающимися и (или) спортсменами-учащимися, в том числе спортсменами национальных и сборных команд Республики Беларусь по видам спорта.

1.14. на период проведения арендодателем или уполномоченным им лицом капитального ремонта недвижимого имущества, его реконструкции <*>, а также в иных случаях, когда по инициативе арендодателя арендатор не может пользоваться арендованным недвижимым имуществом, арендатор вправе заявить односторонний отказ от исполнения договора аренды.

В этом случае арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды недвижимого имущества на оставшийся срок после прекращения обстоятельств, послуживших основанием для расторжения договора аренды недвижимого имущества.

При определении срока, предусмотренного для реализации преимущественного права приобретения арендованного недвижимого имущества в случае расторжения договора аренды недвижимого имущества в соответствии с частью первой настоящего подпункта, учитывается весь период времени, в течение которого арендатор владел и (или) пользовался недвижимым имуществом;

<*> В случае, если проведение капитального ремонта, реконструкции препятствует владению и (или) пользованию недвижимым имуществом.

1.15. без заключения договора аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества производится размещение:

работников Департамента охраны Министерства внутренних дел, непосредственно осуществляющих охрану объектов, находящихся в государственной собственности, охрану общественного порядка на указанных объектах на основании заключенных с этим Департаментом договоров об оказании охранных услуг;

работников органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, обеспечивающих на основании заключенных договоров об оказании услуг обслуживание объектов организаций с пожарными аварийно-спасательными подразделениями;

работников РУП "Информационно-вычислительный центр Министерства финансов Республики Беларусь", обеспечивающих на площадях, занимаемых Министерством финансов, территориальными органами Министерства финансов, местными финансовыми органами, функционирование государственных информационных систем и ресурсов, владельцем которых является Министерство финансов;

официальных представителей республиканских органов государственного управления в дипломатических представительствах и консульских учреждениях Республики Беларусь;

1.16. передача недвижимого имущества во временное владение и (или) пользование без заключения договора аренды (безвозмездного пользования) или закрепления его на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления запрещена, если иное не предусмотрено настоящим Указом и иными законодательными актами.

Заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества не требуется при размещении технических средств организации дорожного движения, почтовых ящиков на находящихся в государственной собственности капитальных строениях (зданиях, сооружениях), в том числе права на которые не зарегистрированы в установленном порядке;

1.17. в случае сдачи недвижимого имущества в аренду (передачи в безвозмездное пользование) в период действия соответствующего договора допускается использование недвижимого имущества по назначению, определенному в таком договоре, отличному от назначения, указанного в документах регистра недвижимости (за исключением случаев, когда для такого использования требуется проведение строительно-монтажных работ по реконструкции объекта недвижимого имущества), если при этом не нарушаются права и законные интересы граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

При этом в договоре аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества должно быть предусмотрено обязательство арендатора (ссудополучателя) о соблюдении законодательства, регулирующего порядок и условия осуществления вида деятельности, которым он занимается.

2. Утвердить:

Положение о порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь (прилагается);

Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества (прилагается);

Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках (прилагается);

Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, находящегося в государственной собственности (прилагается).

3. Действие настоящего Указа не распространяется на:

жилищный фонд;

линейно-кабельные сооружения электросвязи;

имущество Посольства Республики Беларусь в Российской Федерации;

отношения по передаче имущества в финансовую аренду (лизинг);

отношения по размещению средств наружной рекламы.

4. Договоры аренды (безвозмездного пользования) имущества, заключенные до вступления в силу настоящего пункта, в трехмесячный срок должны быть приведены в соответствие с настоящим Указом.

5. Внести в Указ Президента Республики Беларусь от 1 апреля 2016 г. N 121 "О предоставлении недвижимого имущества дипломатическим представительствам" следующие изменения:

в пункте 1:

слово "прилагаемое" исключить;

дополнить пункт словом "(прилагается)";

пункт 2 исключить;

в абзаце третьем пункта 4 слова "Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. N 150, а также решениями местных Советов депутатов, устанавливающими порядок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в коммунальной собственности" заменить словами "законодательством, устанавливающим порядок сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности".

6. Признать утратившими силу указы Президента Республики Беларусь (приложение 2).
Пункт 7 вступил в силу после официального опубликования (абзац второй пункта 10 данного документа).

7. Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принятие иных мер по его реализации.
Пункт 8 вступил в силу после официального опубликования (абзац второй пункта 10 данного документа).

8. Местным Советам депутатов, облисполкомам и Минскому горисполкому в шестимесячный срок обеспечить приведение своих нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Указом.

9. Контроль за выполнением настоящего Указа возложить на Комитет государственного контроля.

Пункт 10 вступил в силу после официального опубликования.

10. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункты 7, 8 и настоящий пункт - после официального опубликования настоящего Указа;

иные положения данного Указа - через шесть месяцев после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

Приложение 1
к Указу Президента
Республики Беларусь
16.05.2023 N 138

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ТЕРМИНОВ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЙ

1. Арендуемая площадь - площадь недвижимого имущества, сдаваемая в аренду, размер которой определяется по техническому паспорту, а при отсутствии такой возможности - путем обмера сдаваемой в аренду площади комиссией, создаваемой арендодателем.

2. Базовая ставка - базовая стоимость аренды одного квадратного метра арендуемой площади в месяц, устанавливаемая настоящим Указом для населенных пунктов, а также за места для торговли на рынках.

3. Государственные органы и организации:

Национальный банк, Администрация Президента Республики Беларусь, Управление делами Президента Республики Беларусь, Национальная академия наук Беларуси, другие государственные органы и организации, подчиненные (подотчетные) Президенту Республики Беларусь (за исключением Академии управления при Президенте Республики Беларусь), их территориальные органы;

Генеральная прокуратура, территориальные прокуратуры, являющиеся юридическими лицами, органы Комитета государственного контроля, Следственный комитет, Государственный комитет судебных экспертиз, суды;

республиканские органы государственного управления, их территориальные органы, дипломатические представительства и консульские учреждения Республики Беларусь, структурные подразделения местных исполнительных и распорядительных органов, подчиненные республиканским органам государственного управления (входящие в их состав, систему),

таможенные органы, иные государственные организации, подчиненные (подотчетные) Правительству Республики Беларусь, Аппарат Совета Министров Республики Беларусь;

администрации свободных экономических зон, ГУ "Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень", ГУ "Агентство по гарантированному возмещению банковских вкладов (депозитов) физических лиц".

4. Движимое имущество - относящиеся к основным средствам машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество.

5. Единая база - единая информационная база данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, передачи в безвозмездное пользование, размещенная в глобальной компьютерной сети Интернет.

6. Линейно-кабельные сооружения электросвязи - совокупность подземных трубопроводов и колодцев, предназначенных для прокладки, монтажа и технического обслуживания кабелей электросвязи.

7. Недвижимое имущество - если не указано иное, капитальные строения (здания, сооружения), в том числе права на которые не зарегистрированы, изолированные помещения, машино-места, их части.

8. Периодическая аренда - аренда имущества, при которой временное владение и (или) пользование таким имуществом осуществляются арендатором неоднократно сроком на сутки или более суток в течение определенного договором периода.

9. Периодическое безвозмездное пользование - пользование имуществом ссудополучателем неоднократно сроком на сутки или более суток в течение определенного договором периода.

10. Площадь, передаваемая в безвозмездное пользование, - площадь недвижимого имущества, передаваемая в безвозмездное пользование, размер которой определяется по техническому паспорту, а при отсутствии такой возможности - путем обмера передаваемой в безвозмездное пользование площади комиссией, создаваемой ссудодателем.

11. Помещение - замкнутое пространство внутри капитального строения (здания, сооружения), имеющее определенное функциональное назначение, ограниченное строительными конструкциями и архитектурно-художественным оформлением.

12. Почасовая аренда - аренда имущества, при которой временное владение и (или) пользование таким имуществом осуществляются арендатором менее суток в течение определенного договором периода.

13. Почасовое безвозмездное пользование - пользование имуществом ссудополучателем менее суток в течение определенного договором периода.

14. Размер арендной платы - стоимость аренды имущества за месяц.

15. Сельская местность - территория:

сельсоветов, поселков городского типа, городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами;

поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами;

иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, входящих вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.

16. Ставка арендной платы - стоимость аренды одного квадратного метра арендуемой площади в месяц, рассчитанная исходя из базовой ставки с применением коэффициентов, предусмотренных настоящим Указом.

17. Хозяйственные общества - если не указано иное, хозяйственные общества, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц.

18. Хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, - хозяйственные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий,

коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий, колхозов (сельскохозяйственных производственных кооперативов), приватизации арендных и иных предприятий.

19. Термины "бюджетная организация" и "нерезиденты Республики Беларусь" используются в значениях, определенных в статье 2 Бюджетного кодекса Республики Беларусь.

20. Термины "изолированное помещение" и "машино-место" используются в значениях, определенных в статье 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. N 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним".

21. Термин "субъект инновационной инфраструктуры" используется в значении, определенном в статье 1 Закона Республики Беларусь от 10 июля 2012 г. N 425-З "О государственной инновационной политике и инновационной деятельности".

22. Термины "частный партнер" и "соглашение о государственно-частном партнерстве" используются в значениях, определенных в статье 1 Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. N 345-З "О государственно-частном партнерстве".

Приложение 2
к Указу Президента
Республики Беларусь
16.05.2023 N 138

ПЕРЕЧЕНЬ УТРАТИВШИХ СИЛУ УКАЗОВ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

1. Указ Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. N 9 "Об упорядочении использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в государственной собственности".

2. Пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 26 февраля 2001 г. N 109 "О передаче в коммунальную собственность г. Минска здания по ул. Казинца, 76а".

3. Указ Президента Республики Беларусь от 13 июня 2001 г. N 317 "О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. N 9".

4. Пункт 7 Указа Президента Республики Беларусь от 4 апреля 2002 г. N 188 "О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь".

5. Пункт 3 Указа Президента Республики Беларусь от 14 июня 2002 г. N 315 "О передаче зданий и внесении изменений в Указы Президента Республики Беларусь от 27 декабря 1994 г. N 272 и от 4 января 1996 г. N 9".

6. Пункт 3 Указа Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2002 г. N 492 "О передаче зданий и внесении изменений в указы Президента Республики Беларусь от 27 декабря 1994 г. N 272 и от 4 января 1996 г. N 9".

7. Указ Президента Республики Беларусь от 14 мая 2004 г. N 237 "О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. N 9".

8. Пункт 7 Указа Президента Республики Беларусь от 18 апреля 2006 г. N 242 "О создании научно-практических центров Национальной академии наук Беларуси и некоторых мерах по осуществлению научной деятельности".

9. Указ Президента Республики Беларусь от 1 июня 2006 г. N 361 "О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. N 9".

10. Подпункт 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 января 2007 г. N 23 "О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь, признании утратившими силу некоторых указов и отдельных положений указов Президента Республики Беларусь".

11. Пункт 1 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 26 августа 2008 г. N 445 "О некоторых вопросах органов государственной статистики".

12. Указ Президента Республики Беларусь от 18 ноября 2008 г. N 627 "О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. N 9".

13. Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. N 150 "О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом".

14. Указ Президента Республики Беларусь от 1 июля 2013 г. N 286 "О внесении дополнения в Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. N 150".

15. Подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 августа 2013 г. N 354 "О внесении изменения и дополнения в некоторые указы Президента Республики Беларусь".

16. Подпункт 1.55 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 24 января 2014 г. N 49 "О внесении дополнений и изменений в указы Президента Республики Беларусь".

17. Подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14 июля 2014 г. N 342 "О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь от 21 февраля 2006 г. N 107 и от 29 марта 2012 г. N 150".

18. Пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 15 июня 2015 г. N 242 "О предоставлении доступа в линейно-кабельные сооружения электросвязи".

19. Указ Президента Республики Беларусь от 15 ноября 2016 г. N 421 "О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь".

20. Подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 марта 2018 г. N 105 "Об изменении указов Президента Республики Беларусь".

21. Указ Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2018 г. N 138 "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь".

22. Указ Президента Республики Беларусь от 5 августа 2019 г. N 295 "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь".

23. Пункт 16 Указа Президента Республики Беларусь от 9 сентября 2019 г. N 329 "О национальных и сборных командах".

24. Подпункт 1.3 пункта 1 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 16 сентября 2019 г. N 343 "О деятельности Академии управления при Президенте Республики Беларусь".

25. Пункт 5 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 27 мая 2021 г. N 200 "Об организации адвокатской деятельности".

26. Пункт 2 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 11 июня 2021 г. N 215 "Об изменении указов Президента Республики Беларусь".

27. Пункт 2 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 20 сентября 2021 г. N 359 "О деятельности Белорусского института стратегических исследований".

28. Пункт 2 приложения 3 к Указу Президента Республики Беларусь от 7 октября 2021 г. N 385 "О создании и деятельности холдингов".

29. Пункт 3 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 12 ноября 2021 г. N 439 "О развитии республиканского государственно-общественного объединения".

УТВЕРЖДЕНО

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ (ПЕРЕДАЧИ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ)
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РЕСПУБЛИКИ
БЕЛАРУСЬ

1. Настоящим Положением устанавливается порядок сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь (далее в настоящем Положении, если не указано иное, - недвижимое имущество).

2. Арендодателями (ссудодателями) недвижимого имущества являются:

государственные органы и организации;

хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемники и республиканские государственно-общественные объединения, их структурные подразделения, которым недвижимое имущество передано в безвозмездное пользование;

унитарные предприятия, учреждения, другие юридические лица, за которыми недвижимое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

3. Информация о недвижимом имуществе, предлагаемом к сдаче в аренду <*>, в том числе в почасовую и периодическую, передаче в безвозмездное пользование, в том числе в почасовое и периодическое <***>, размещается арендодателями (ссудодателями) в единой базе и должна включать сведения о техническом состоянии имущества (необходимость капитального ремонта, реконструкции, состояние конструктивных элементов, наличие инженерных сетей и другое).

<*> За исключением:

случаев использования стен, крыш и других конструктивных элементов зданий;

недвижимого имущества, предлагаемого к сдаче в аренду дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь;

случаев, когда арендаторами реализовано преимущественное право на заключение договоров аренды на новый срок;

случаев сдачи в аренду недвижимого имущества юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, физическим лицам, являющимся правопреемниками арендатора.

<***> За исключением недвижимого имущества, предлагаемого к передаче в безвозмездное пользование для размещения государственных органов и организаций, местных исполнительных и распорядительных органов.

Информация, указанная в части первой настоящего пункта, вносится арендодателями (ссудодателями) в единую базу в течение 15 рабочих дней, следующих за днем принятия решения о предполагаемой сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, в том числе при прекращении договора аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества, за исключением случаев, когда арендодателем (ссудодателем) запланированы использование недвижимого имущества для собственных нужд, иное вовлечение его в хозяйственный оборот либо снос.

Такая информация должна находиться в единой базе до заключения соответствующего договора (аренды, безвозмездного пользования), либо принятия арендодателем (ссудодателем) решения о сносе предлагаемого к сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) недвижимого

имущества, либо использования его для собственных нужд, либо иного вовлечения недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

При заключении договоров почасовой или периодической аренды (почасового или периодического безвозмездного пользования) исключение информации из единой базы не является обязательным.

Решение о сдаче в аренду недвижимого имущества конкретному арендатору может быть принято после размещения информации о недвижимом имуществе в единой базе в случаях, когда такое размещение является обязательным, по истечении не менее трех рабочих дней, следующих за днем размещения информации, за исключением случаев почасовой и периодической аренды и предоставления недвижимого имущества в аренду по результатам проведения аукционов.

Договоры безвозмездного пользования недвижимым имуществом могут быть заключены после размещения информации о недвижимом имуществе в единой базе независимо от срока, прошедшего после ее размещения.

4. Недвижимое имущество сдается в аренду по соглашению сторон без проведения аукциона либо путем проведения аукциона с учетом требований настоящего Положения.

5. Здания и изолированные помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь, подлежат сдаче в аренду путем проведения аукциона:

в городах Барановичи, Бобруйске, Борисове, Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно, Жлобине, Жодино, Заславле, Лиде, Минске, Могилеве, Мозыре, Молодечно, Новополоцке, Орше, Пинске, Полоцке, Речице, Светлогорске, Слуцке, Солигорске, если иное не установлено настоящим Положением;

для производства и (или) реализации подакцизных товаров, ювелирных изделий из драгоценных металлов и (или) драгоценных камней, осуществления лотерейной, ризлтерской, страховой, банковской деятельности, деятельности в сфере игорного бизнеса, по организации и проведению электронных интерактивных игр, а также для осуществления иных видов деятельности, определяемых Советом Министров Республики Беларусь.

Совет Министров Республики Беларусь вправе определять иные населенные пункты, сдача в аренду зданий и изолированных помещений в которых производится путем проведения аукциона, либо конкретные здания и изолированные помещения, сдача в аренду которых осуществляется путем проведения аукциона вне зависимости от населенных пунктов.

Заключение договоров аренды зданий и изолированных помещений, указанных в частях первой и второй настоящего пункта, без проведения аукциона осуществляется в случаях:

признания аукциона несостоявшимся, а также отказа лица, приравненного к победителю аукциона, от заключения договора аренды в результате продажи права заключения договора аренды по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

сдачи в аренду для размещения промышленных и сельскохозяйственных производств, эксплуатации технологического оборудования, складирования и хранения товарно-материальных ценностей вне зависимости от места расположения, за исключением видов деятельности, названных в абзаце третьем части первой настоящего пункта, и населенных пунктов либо конкретных зданий и изолированных помещений в соответствии с частью второй настоящего пункта;

сдачи в аренду для размещения объектов бытового обслуживания;

сдачи в аренду для размещения объектов общественного питания с количеством мест не более 25;

сдачи в аренду на условиях почасовой или периодической аренды;

сдачи в аренду зданий и изолированных помещений, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за государственными органами и организациями (за исключением республиканских органов государственного управления, их территориальных органов, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь), а также юридическими лицами, находящимися в их подчинении;

сдачи в аренду отечественному производителю для реализации продукции собственного производства либо сдачи в аренду для размещения фирменного магазина отечественного производителя;

сдачи в аренду частному партнеру для исполнения обязательств, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве;

сдачи в аренду в случае, предусмотренном в части первой подпункта 1.14 пункта 1 Указа, утвердившего настоящее Положение;

сдачи в аренду на новый срок арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности по ранее заключенному договору аренды <*>. В целях реализации такого права арендатор считается надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору аренды, если им обеспечено выполнение в совокупности следующих условий:

отсутствие задолженности по уплате арендной платы и иных платежей (штрафов, пеней, платежей, связанных с расходами (затратами) на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт арендованного недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги), а также фактов неисполнения иных обязательств по договору аренды на дату принятия решения о заключении договора аренды на новый срок;

осуществление капитального ремонта объекта аренды в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в сроки, установленные проектно-сметной документацией, в случаях, когда в соответствии с договором его осуществление является обязанностью арендатора;

приведение объекта аренды в прежнее состояние (либо обеспечение государственной регистрации его изменения) в случае осуществления без письменного разрешения арендодателя перепланировки или улучшений, неотделимых без вреда для объекта аренды и его конструкций, а также уплата арендатором штрафных санкций.

Порядок проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Если арендодатель планирует возмещение арендатором расходов (затрат) арендодателя на капитальный ремонт, информация об этом должна быть опубликована в извещении о проведении аукциона, а при сдаче в аренду недвижимого имущества без проведения аукциона - размещена в единой базе.

<*> За исключением случаев почасовой или периодической аренды.

6. Недвижимое имущество передается в безвозмездное пользование юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в соответствии с подпунктом 1.12 пункта 1 Указа, утвердившего настоящее Положение.

Если на право заключения договора безвозмездного пользования претендуют два и более лица, соответствующий договор заключается с первым обратившимся лицом.

7. Договор аренды недвижимого имущества должен быть заключен сторонами в течение 10 рабочих дней начиная со дня, следующего за днем:

принятия решения о сдаче в аренду недвижимого имущества;

проведения аукциона и подписания протокола аукциона при сдаче в аренду недвижимого имущества по результатам проведения аукциона.

8. Недвижимое имущество передается арендатору (ссудополучателю) (возвращается арендатором, ссудополучателем) в соответствии с условиями договора аренды (безвозмездного пользования) на основании передаточного акта (за исключением случаев сдачи его в почасовую или периодическую аренду, передачи в почасовое или периодическое безвозмездное пользование), в котором должны быть указаны:

место и дата составления акта;

регистрационный номер и дата заключения договора аренды (безвозмездного пользования); характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества; сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей. Передаточный акт подписывается сторонами (их представителями).

При сдаче недвижимого имущества в почасовую или периодическую аренду (передаче в почасовое или периодическое безвозмездное пользование) порядок приема-передачи имущества определяется договором аренды (безвозмездного пользования).

9. Арендодатель (ссудодатель) ведет учет заключенных договоров аренды (безвозмездного пользования).

10. Контроль за соблюдением установленного настоящим Положением порядка сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества осуществляют Государственный комитет по имуществу и его территориальные органы.

11. За нарушение порядка сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества арендодатели (ссудодатели) и арендаторы (ссудополучатели) несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

УТВЕРЖДЕНО
Указ Президента
Республики Беларусь
16.05.2023 N 138

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Настоящим Положением устанавливается порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества <*>, находящегося в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ (далее в настоящем Положении, если не указано иное, - недвижимое имущество), в том числе при передаче его в субаренду.

<*> Действие настоящего Положения не распространяется на сдачу в аренду (передачу в субаренду) недвижимого имущества:

юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на рынках для организации и осуществления розничной торговли;

дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь.

2. Арендная плата при сдаче в аренду недвижимого имущества (далее в настоящем Положении, если не указано иное, - арендная плата) уплачивается в белорусских рублях исходя из размера базовой арендной величины, установленной на день оплаты, если иное не установлено настоящим Положением.

3. За счет арендной платы, определенной в соответствии с настоящим Положением, возмещаются начисленная амортизация, а также все виды налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемые арендодателем.

Не включаются в арендную плату расходы (затраты) арендодателя на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт сданного в аренду недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги.

Такие расходы (затраты) возмещаются арендатором в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Расходы (затраты) арендодателя на капитальный ремонт сданного в аренду недвижимого имущества возмещению арендатором не подлежат, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

4. Ставка арендной платы определяется путем умножения базовой ставки для населенных пунктов согласно приложению 1 на коэффициенты, предусмотренные в пункте 7 настоящего Положения.

5. Размер арендной платы устанавливается в базовых арендных величинах и рассчитывается по следующей формуле:

$$A_{\text{пл.}} = B_{\text{ст.}} \times K_{\text{мест.}} \times K_{\text{с.}} \times K_{\text{пр.2}} \times K_{\text{доп.}} \times S_{\text{ар.}},$$

где $A_{\text{пл.}}$ - размер арендной платы;

$B_{\text{ст.}}$ - базовая ставка для населенных пунктов;

$K_{\text{мест.}}$ - коэффициент местонахождения зданий, сооружений;

$K_{\text{с.}}$ - коэффициент спроса, устанавливаемый в соответствии с подпунктом 7.2 пункта 7 настоящего Положения (далее - коэффициент спроса);

$K_{\text{пр.2}}$ - коэффициент, устанавливаемый в соответствии с приложением 2;

$K_{\text{доп.}}$ - дополнительный коэффициент, устанавливаемый в соответствии с подпунктом 7.4 пункта 7 настоящего Положения;

$S_{\text{ар.}}$ - арендуемая площадь, квадратных метров.

6. Размер арендной платы определяется:

при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося вне административных границ населенных пунктов (за исключением недвижимого имущества, находящегося вне административных границ населенных пунктов в Минском районе), - исходя из базовой ставки по категории "Другие населенные пункты";

при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося вне административных границ населенных пунктов в Минском районе, - исходя из базовой ставки по категории "Населенные пункты, расположенные на территории Минского района".

7. При расчете ставки арендной платы к базовой ставке применяются:

7.1. коэффициенты от 0,6 до 1 включительно, устанавливаемые облисполкомом или Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения зданий, сооружений;

7.2. коэффициенты спроса от 0,3 до 3 включительно, устанавливаемые арендодателем <*> в зависимости от спроса на недвижимое имущество, его технического состояния, а также коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) использования арендуемого имущества, если иное не предусмотрено в части второй настоящего подпункта.

При сдаче в аренду торговых площадей отечественным производителям для реализации продукции собственного производства либо размещения фирменного магазина отечественного производителя применяется коэффициент спроса в размере, не превышающем 1.

Изменение установленного в договоре аренды недвижимого имущества коэффициента спроса осуществляется по соглашению сторон и по согласованию с государственными органами и организациями, если коэффициент спроса устанавливался с их согласия.

Осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, а также возмещение им расходов (затрат) на капитальный ремонт не влечет увеличения размера коэффициента спроса, установленного в договоре аренды недвижимого имущества.

Осуществление арендодателем неотделимых улучшений недвижимого имущества, сданного им в аренду, может являться основанием для увеличения размера коэффициента спроса, установленного в договоре аренды недвижимого имущества, в пределах установленного в части первой настоящего подпункта диапазона;

<*> По согласованию с государственными органами и организациями, в состав (систему) которых входит арендодатель, если ими установлена обязательность такого согласования, или которые являются ссудодателями по договору безвозмездного пользования, заключенному в соответствии с законодательством о приватизации.

7.3. коэффициент, устанавливаемый в соответствии с приложением 2 для отдельных видов деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, в отношении некоторых категорий арендаторов и недвижимого имущества.

При наличии оснований для применения нескольких понижающих коэффициентов в соответствии с пунктом 1 приложения 2 устанавливается один более низкий коэффициент;

7.4. дополнительные повышающие коэффициенты, устанавливаемые по решению Совета Министров Республики Беларусь, и дополнительные понижающие коэффициенты, устанавливаемые по решению Совета Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

8. Понижающие коэффициенты применяются на основании обращения арендатора с представленными им документами, подтверждающими право на применение испрашиваемого коэффициента.

Право на применение понижающего коэффициента подтверждается арендатором при заключении договора аренды недвижимого имущества (в таком случае понижающий коэффициент применяется с даты заключения договора) либо в период действия договора аренды недвижимого имущества (в таком случае размер арендной платы должен быть пересчитан с учетом понижающего коэффициента со дня получения арендодателем документов, подтверждающих право на его применение).

В период действия договора аренды недвижимого имущества арендатор по письменному запросу арендодателя подтверждает право на применение понижающего коэффициента и оно может быть проверено арендодателем.

9. При наличии оснований для применения нескольких коэффициентов к базовой ставке применяются все соответствующие коэффициенты с учетом требования, установленного в части второй подпункта 7.3 пункта 7 настоящего Положения.

10. Если при определении размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, с учетом всех коэффициентов (в максимальном их размере) ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, налога на добавленную стоимость и прибыли.

При этом размер арендной платы определяется по следующей формуле:

$$A_{\text{пл.}} = (O_{\text{ам.}} + Пз. + Н_{\text{нд.}}) \times (1 + P : 100) \times S_{\text{ар.}} \times K_{\text{п.}} + \text{НДС},$$

где $A_{\text{пл.}}$ - размер арендной платы, рублей;

О_{ам.} - размер начисленной амортизации на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

П_{з.} - земельный налог или арендная плата за земельный участок за один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

Н_{нд.} - налог на недвижимость на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

Р - процент рентабельности (принимается равным не более 5 процентов);

S_{ар.} - арендуемая площадь, квадратных метров;

К_{п.} - коэффициент равномерности поступлений в бюджет средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности (принимается равным 4/3);

НДС - налог на добавленную стоимость, рублей.

Действие настоящего пункта не распространяется на арендодателей, если средства, полученные ими при сдаче в аренду недвижимого имущества, не облагаются налогами, сборами и другими обязательными платежами в бюджет, уплачиваемыми арендодателем, в полном объеме поступают в доход республиканского либо местного бюджета и используются на их содержание и развитие материально-технической базы.

11. Если при определении размера арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ, с учетом всех коэффициентов (в максимальном их размере) ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, налога на добавленную стоимость и прибыли.

При этом размер арендной платы определяется по следующей формуле:

$$A_{пл.} = (O_{ам.} + P_z. + N_{нд.}) \times (1 + R : 100) \times S_{ар.} + НДС,$$

где **A_{пл.}** - размер арендной платы, рублей;

О_{ам.} - размер начисленной амортизации на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

П_{з.} - земельный налог или арендная плата за земельный участок за один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

Н_{нд.} - налог на недвижимость на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

Р - процент рентабельности (принимается равным не более 30 процентов);

S_{ар.} - арендуемая площадь, квадратных метров;

НДС - налог на добавленную стоимость, рублей.

12. При сдаче в аренду недвижимого имущества, в котором отсутствуют стены, или пол, или потолок либо в отношении которого затруднено определение арендуемой площади, размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон <*>.

<*> По согласованию с государственными органами и организациями, в состав (систему) которых входит арендодатель, если ими установлена обязательность такого согласования.

13. При почасовой аренде недвижимого имущества размер арендной платы рассчитывается за час исходя из размера арендной платы, определенного за месяц, в котором недвижимое имущество

сдается в аренду, разделенного на среднемесячную норму рабочего времени.

В расчет почасовой арендной платы принимается среднемесячная норма рабочего времени, полученная делением расчетной нормы рабочего времени при 40-часовой рабочей неделе для пятидневной рабочей недели, установленной Министерством труда и социальной защиты на год, в котором заключен договор аренды недвижимого имущества, на 12 месяцев.

При периодической аренде недвижимого имущества размер арендной платы рассчитывается за сутки исходя из размера арендной платы, определенной за месяц, в котором недвижимое имущество сдается в аренду, разделенного на количество рабочих дней в данном месяце. При этом в договоре аренды указывается график, в соответствии с которым арендатор пользуется имуществом.

14. Арендная плата взимается со дня передачи арендатору недвижимого имущества согласно передаточному акту до дня возврата арендатором согласно передаточному акту недвижимого имущества включительно, за исключением случаев, установленных Указом, утвердившим настоящее Положение.

Существенными условиями договора аренды недвижимого имущества являются сведения о размере арендной платы и сроках ее уплаты, при сдаче в почасовую аренду - о количестве часов фактического использования недвижимого имущества, а при периодической аренде - о графике, в соответствии с которым арендатор пользуется имуществом.

15. При сдаче в субаренду недвижимого имущества размер арендной платы для субарендатора определяется в соответствии с настоящим Положением и не должен превышать размера арендной платы по договору аренды данного недвижимого имущества.

На отношения, связанные со сдачей научно-технологическими парками в субаренду недвижимого имущества своим резидентам, распространяются нормы, содержащиеся в абзаце девятом подпункта 1.1 и подпункте 1.6 пункта 1 приложения 2, без соблюдения требований части первой настоящего пункта.

16. При сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося за пределами Республики Беларусь, размер арендной платы определяется по соглашению сторон <*>, если иное не установлено международными договорами Республики Беларусь, и арендная плата уплачивается в иностранной валюте, официальный курс белорусского рубля по отношению к которой установлен Национальным банком.

<*> По согласованию с государственными органами и организациями, в состав (систему) которых входит арендодатель.

Приложение 1
к Положению о порядке определения
размера арендной платы при сдаче
в аренду недвижимого имущества

**БАЗОВЫЕ СТАВКИ
ДЛЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Наименование населенных пунктов	Базовая ставка, в базовых арендных величинах
Город Минск	0,5
Города Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев	0,3
Населенные пункты, расположенные на территории Минского района	0,3
Города Барановичи, Бобруйск, Борисов, Волковыск, Жлобин, Жодино, Кобрин, Лида, Мозырь, Молодечно, Новогрудок, Новополоцк, Орша, Осиповичи, Пинск, Полоцк, Светлогорск, Слоним, Слуцк, Солигорск	0,25

Приложение 2
к Положению о порядке определения
размера арендной платы при сдаче
в аренду недвижимого имущества

**КОЭФФИЦИЕНТЫ
К БАЗОВЫМ СТАВКАМ, КОТОРЫЕ ПРИМЕНЯЮТСЯ ДЛЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ НА АРЕНДУЕМЫХ ПЛОЩАДЯХ, В ОТНОШЕНИИ
НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ АРЕНДАТОРОВ И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Понижающие коэффициенты:

1.1. 0,1 - за площади, арендуемые:

индивидуальными предпринимателями и организациями, при числе работающих инвалидов на этих арендуемых площадях 30 и более процентов от списочной численности работающих <*> на данных площадях;

творческими союзами, их организационными структурами с правами юридического лица для размещения каждой мастерской (творческой мастерской), галереи, выставочного зала, студии, лаборатории (творческой лаборатории) <***>, до 100 кв. метров включительно. Площадь, превышающая 100 кв. метров, оплачивается без применения понижающего коэффициента. При этом члену творческого союза может быть предоставлена одна мастерская (творческая мастерская), студия, лаборатория (творческая лаборатория) с применением понижающего коэффициента 0,1 за площади, арендуемые творческими союзами, их организационными структурами с правами юридического лица. В случае размещения в одной мастерской (творческой мастерской), студии, лаборатории (творческой лаборатории) нескольких членов творческого союза коэффициент 0,1 применяется в отношении 100 кв. метров, а размер превышающей площади не льготируется;

общественными организациями (объединениями) и их организационными структурами, фондами, объединениями юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей (ассоциациями и союзами) в соответствии с перечнем, определяемым Советом Министров Республики Беларусь;

государственными театрално-зрелищными организациями (объединениями), осуществляющими культурную деятельность и получившими за предшествующий год поддержку из бюджета в размере более 50 процентов от общих доходов;

некоммерческими организациями, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, для организации детских и юношеских спортивных секций и групп, детских театров, студий, танцевальных, литературно-художественных коллективов;

республиканскими государственно-общественными объединениями, их организационными структурами;

профессиональными союзами (объединениями профессиональных союзов), их организационными структурами (подразделениями);

юридическими лицами, являющимися субъектами инновационной инфраструктуры (кроме субъектов инновационной инфраструктуры в виде венчурных организаций);

<*> Под списочной численностью работающих понимается совокупность списочной численности работников (за исключением работников, находящихся в отпусках по беременности и родам, в связи с усыновлением (удочерением) ребенка в возрасте до трех месяцев либо назначением их опекунами, уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет, в связи с усыновлением (удочерением) детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь, в возрасте от трех до шестнадцати лет), работавших по трудовому договору (контракту) и выполнявших постоянную, временную или сезонную работу один день и более.

<***> При аренде площадей для размещения мастерской (творческой мастерской), галереи, выставочного зала, студии, лаборатории (творческой лаборатории) используются капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, помещения, предназначенные для материально-технического обеспечения творческой деятельности творческого работника - члена творческого союза, иных направлений культурной деятельности, осуществляемой творческим работником - членом творческого союза, в том числе для выполнения работ (оказания услуг), связанных с творческой деятельностью и (или) иными направлениями культурной деятельности, и приспособленные для осуществления названных видов деятельности (в них могут находиться и использоваться мебель, оборудование, инвентарь, материалы, приборы, инструменты, иные орудия труда, компьютеры, аудиовизуальные средства и иные вещи), при этом:

мастерская (творческая мастерская), студия, лаборатория (творческая лаборатория) при необходимости могут приспособляться для обеспечения жизнедеятельности творческого работника - члена творческого союза в период осуществления им творческой деятельности, иных направлений культурной деятельности, в том числе для выполнения работ (оказания услуг), связанных с творческой деятельностью и (или) иными направлениями культурной деятельности;

галерея используется для проведения культурных мероприятий, как правило, по публичному показу (показу), распространению и (или) популяризации культурных ценностей, результатов творческой деятельности;

выставочный зал используется для проведения выставок и иных культурных мероприятий, связанных с временным публичным показом (показом), распространением и (или) популяризацией культурных ценностей, результатов творческой деятельности;

студия используется в целях обучения под руководством творческого работника - члена творческого союза, проведения культурных мероприятий по публичному созданию результатов творческой деятельности творческим работником - членом творческого союза;

лаборатория (творческая лаборатория) используется в целях обучения путем осуществления совместной творческой деятельности творческого работника - члена творческого союза и обучающегося (обучающихся).

1.2. 0,2 - за площади, арендуемые:

юридическими лицами, на которые возложены функции редакций государственных печатных средств массовой информации;

юридическими лицами, осуществляющими реализацию населению лекарственных средств, изделий медицинского назначения и медицинской техники на льготных условиях, а также для размещения аптек, аптечных складов в сельской местности;

коллегиями адвокатов, обеспечивающими оказание в соответствии с законодательными актами юридической помощи физическим лицам за счет средств коллегий адвокатов, а также участие адвокатов в дознании, предварительном следствии и судебном разбирательстве по назначению через территориальную коллегия адвокатов по требованию органа, ведущего уголовный процесс;

операторами почтовой связи и электросвязи, являющимися государственными юридическими лицами, в случае нахождения недвижимого имущества в сельской местности;

государственными юридическими лицами, за исключением бюджетных организаций, при условии, что доля средств, получаемых ими от приносящей доход деятельности, составляет менее 50 процентов бюджетного финансирования, поступившего на их счета в предшествующем году. Если государственное юридическое лицо создано в текущем году и не располагает сведениями за предшествующий год, решение об условиях предоставления ему помещений должно быть сформировано на основе утвержденных для данного юридического лица на текущий год бюджетной и внебюджетной смет;

1.3. 0,4 - за площади, арендуемые:

юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, включенными в государственный информационный ресурс "Реестр бытовых услуг Республики Беларусь", для оказания на территории городов областного подчинения и г. Минска, а также городов Борисова, Жлобина, Заславля, Лиды, Мозыря, Молодечно, Орши, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска бытовых услуг <*>. Перечень видов таких услуг устанавливается районными, городскими (городов областного подчинения) исполкомами, Минским горисполкомом;

юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для размещения объектов общественного питания при организациях, за исключением объектов общественного питания, осуществляющих питание обучающихся в учреждениях образования;

юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в сельской местности, за исключением городов Борисова, Жлобина, Заславля, Лиды, Мозыря, Молодечно, Орши, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска, а также вне административных границ населенных пунктов.

Понижающий коэффициент 0,4, установленный для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, указанных в абзацах втором и третьем части первой настоящего подпункта, применяется в отношении всех площадей, арендуемых ими в период фактического осуществления соответствующей деятельности, при условии, что данные юридические лица и индивидуальные предприниматели не занимаются иными видами деятельности на этих арендуемых площадях.

Если юридические лица и индивидуальные предприниматели наряду с деятельностью, предусмотренной в абзацах втором и третьем части первой настоящего подпункта, занимаются другими видами деятельности, понижающий коэффициент 0,4 применяется в отношении площадей, используемых непосредственно для осуществления соответствующего вида деятельности.

В случае, если выделить площади, используемые непосредственно для осуществления деятельности, предусмотренной в абзацах втором и третьем части первой настоящего подпункта, не представляется возможным, понижающий коэффициент 0,4 к указанным площадям не применяется;

<*> К бытовым услугам, оказываемым юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, относятся бытовые услуги, определенные законодательством о ведении государственного информационного ресурса "Реестр бытовых услуг Республики Беларусь".

1.4. 0,5 - за площади:

в отношении которых требуется проведение капитального ремонта или реконструкции либо на которых данные ремонт или реконструкция производятся, - на нормативный срок проведения капитального ремонта, реконструкции в соответствии с утвержденной проектной документацией;

арендуемые центрами поддержки предпринимательства, инкубаторами малого предпринимательства, а также сдаваемые этими организациями в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства;

арендуемые юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, у которых доля выручки от реализации высокотехнологичных товаров, включенных в перечень высокотехнологичных товаров, определяемый Советом Министров Республики Беларусь, исчисляемой нарастающим итогом с начала года, составляет не менее 30 процентов в общем объеме

выручки таких юридических лиц, индивидуальных предпринимателей. Основаниями для применения указанного коэффициента являются сведения за подписью руководителя юридического лица, индивидуального предпринимателя о доле высокотехнологичных товаров в стоимостном выражении в доле выручки в предшествующем году;

арендуемые государственными организациями, осуществившими, в том числе до вступления в силу настоящего Положения, передачу недвижимого имущества в оперативное управление ГУ "Главное хозяйственное управление" Управления делами Президента Республики Беларусь либо Управления делами Президента Республики Беларусь, их правопреемниками, осуществляющими проектную, научно-исследовательскую, конструкторскую деятельность, при условии, что доля бюджетных средств в выручке от указанной деятельности за предшествующий год составляет более 50 процентов;

которые являются производственными <*> и арендуются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для осуществления производства <***>;

<*> Для целей настоящего подпункта под производственными площадями понимаются площади: изолированных помещений, в отношении которых в документах регистра недвижимости указано назначение "Производственное помещение";

зданий, в отношении которых в документах регистра недвижимости указано одно из следующих назначений либо его разновидностей:

"Здание специализированное горнодобывающей промышленности";

"Здание специализированное обрабатывающей промышленности";

"Здание специализированное транспорта";

"Здание специализированное связи";

"Здание специализированное энергетики";

"Здание специализированное иного назначения";

"Здание специализированное коммунального хозяйства".

<***> Для целей настоящего подпункта под производством понимается деятельность, результатом которой является товар.

1.5. 0,8 - за площади, арендуемые учреждениями образования для осуществления образовательной деятельности;

1.6. от 0,1 до 0,9 включительно - за площади, арендуемые резидентами научно-технологических парков у данных парков в целях реализации заключенных между ними договоров на осуществление инновационной деятельности.

Размеры указанного коэффициента определяются научно-технологическими парками по согласованию с Государственным комитетом по науке и технологиям в зависимости от:

уровня технологического уклада производства резидентов научно-технологических парков;

срока деятельности резидентов научно-технологических парков с даты их государственной регистрации в качестве юридического лица (индивидуального предпринимателя) и даты их регистрации в качестве резидентов научно-технологических парков.

2. Повышающие коэффициенты:

2.1. за площади, арендуемые для размещения игорных заведений:

21 - в г. Минске;

17 - в городах Барановичи, Бобруйске, Борисове, Бресте, Витебске, Волковыске, Гомеле, Гродно, Жлобине, Жодино, Заславле, Кобрине, Лиде, Могилеве, Мозыре, Молодечно, Новогрудке, Новополоцке, Орше, Осиповичи, Пинске, Полоцке, Светлогорске, Слониме, Слуцке, Солигорске;

13 - в других населенных пунктах;

2.2. устанавливаемые районными, городскими (городов областного подчинения) исполкомами, Минским горисполкомом в торговых центрах по месту их нахождения.

УТВЕРЖДЕНО
Указ Президента
Республики Беларусь
16.05.2023 N 138

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА РЫНКАХ**

1. Настоящим Положением устанавливается порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям находящихся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках для организации и осуществления розничной торговли (далее - места для торговли).

2. Размер арендной платы за места для торговли (далее в настоящем Положении - арендная плата) устанавливается их арендодателями исходя из арендуемой для этой цели площади места для торговли, а также ставки арендной платы за один квадратный метр арендуемой площади.

Площадь места для торговли определяется по его фактическому размеру и указывается на экспликации на схеме рынка.

За счет арендной платы возмещаются начисленная амортизация, налоги, сборы и другие обязательные платежи в бюджет, уплачиваемые арендодателями мест для торговли, расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией рынка, за исключением затрат, предусмотренных в части первой пункта 7 настоящего Положения (далее - расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией рынка).

3. Ставка арендной платы за один квадратный метр арендуемой площади определяется путем умножения базовой ставки за места для торговли на рынках согласно приложению на коэффициент от 0,6 до 1 включительно, установленный районными, городскими (городов областного подчинения) исполкомами, Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения рынков.

При сдаче в аренду мест для торговли на рынках, находящихся вне административных границ населенных пунктов <*>, ставка арендной платы определяется исходя из базовой ставки за места для торговли на рынках, установленной в соответствии с приложением для категории "Другие населенные пункты".

При сдаче в аренду мест для торговли на рынках, находящихся вне административных границ населенных пунктов в Минском районе, ставка арендной платы определяется исходя из базовой ставки за места для торговли на рынках по категории "Населенные пункты, расположенные на территории Минского района (за исключением города Заславля), город Новолукомль".

<*> За исключением мест для торговли на рынках, находящихся вне административных границ населенных пунктов в Минском районе.

4. Если размер арендной платы, определенный в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящего Положения, не обеспечивает арендодателям мест для торговли возмещения начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей, уплачиваемых ими в бюджет, расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией рынка, и получения прибыли в размере,

необходимом для его развития, к ставкам арендной платы, исчисленным в соответствии с пунктом 3 настоящего Положения, применяются повышающие коэффициенты, устанавливаемые районными, городскими (городов областного подчинения) исполкомами, Минским горисполкомом по месту нахождения рынка.

Повышающие коэффициенты при сдаче в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям мест для торговли на рынках, находящихся в собственности Республики Беларусь, устанавливаются соответствующими государственными органами и организациями по согласованию с облисполкомами и Минским горисполкомом.

5. Размер повышающего коэффициента определяется как отношение суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей, уплачиваемых в бюджет арендодателями мест для торговли, расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией рынка, прибыли в размере, необходимом для его развития, к размеру арендной платы, определенной в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящего Положения.

6. При установлении повышающих коэффициентов:

расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией рынка, определяются в соответствии с законодательством;

учитывается размер прибыли арендодателя, обеспечивающий рентабельность не более 30 процентов, к сумме обязательных платежей, расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией рынка.

Если по итогам календарного года фактическая рентабельность превысила размер, указанный в абзаце третьем части первой настоящего пункта, арендодатель обязан предоставить обоснование дальнейшего применения установленных повышающих коэффициентов.

При установлении повышающих коэффициентов к арендной плате за места для торговли, сдаваемые в субаренду, по предложению арендатора, предоставившего арендованные места для торговли в субаренду, учитывается размер прибыли к сумме обязательных платежей, расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией рынка, без учета суммы арендной платы, уплачиваемой арендатором.

Учитываемый при установлении повышающих коэффициентов размер прибыли, определенный в абзаце третьем части первой настоящего пункта, может быть увеличен до уровня, обеспечивающего возврат заемных средств и процентов по ним, а также возмещение текущих расходов на данные цели за счет собственных средств в срок не менее пяти лет, при наличии у арендодателя расходов, связанных с использованием собственных и (или) заемных средств, направляемых на:

финансирование капитального ремонта, строительства, реконструкции и модернизации рынков;

выполнение мероприятий в соответствии с решениями Президента Республики Беларусь, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь, решениями облисполкомов и Минского горисполкома <*>.

Арендодателем после прекращения направления собственных средств на цели, указанные в части четвертой настоящего пункта, а также возврата использованных на эти цели заемных средств размер прибыли, учитываемый при установлении повышающих коэффициентов к арендной плате, в двухмесячный срок приводится в соответствие с требованиями абзаца третьего части первой настоящего пункта с изменением размера ранее установленных повышающих коэффициентов.

При установлении повышающих коэффициентов их размер в пределах одного рынка может быть дифференцирован по группам мест для торговли.

<*> Увеличение указанного размера прибыли согласовывается соответственно Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, председателями облисполкомов и Минского горисполкома или их заместителями.

7. Помимо арендной платы арендаторы мест для торговли обязаны оплачивать услуги по санитарному содержанию, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), газо-, электро- и теплоснабжению, техническому обслуживанию лифта, обращению с твердыми коммунальными отходами по тарифам, установленным в соответствии с законодательством о коммунальном хозяйстве, на основании фактических затрат согласно договорам, заключенным арендодателем со сторонними организациями на оказание названных услуг.

Взимание с арендаторов мест для торговли платежей, не предусмотренных в части первой настоящего пункта, запрещается.

8. Для рынков, работающих в течение неполного месяца, размер арендной платы определяется в расчете за каждый день работы исходя из суммы арендной платы, установленной в соответствии с настоящим Положением за месяц, и количества дней работы в месяце, установленного режимом работы рынка, согласованным с местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, установленных законодательными актами.

9. При сдаче в аренду рынка одному арендатору для последующей сдачи в субаренду находящихся в нем мест для торговли размер арендной платы определяется исходя из общей площади данного рынка.

10. За места для торговли, сдаваемые в субаренду, размер арендной платы определяется в соответствии с настоящим Положением.

11. Арендодатели вправе устанавливать для отдельной категории (группы) арендаторов и отдельных частей рынка понижающие коэффициенты к арендной плате, исчисленной в соответствии с пунктами 2 и 3 настоящего Положения, если иное не определено законодательством.

К местам для торговли, в отношении которых установлены повышающие коэффициенты, допускается применение арендодателями понижающих коэффициентов по согласованию с районными, городскими (городов областного подчинения) исполкомами, Минским горисполкомом.

12. Арендодатели обязаны осуществлять капитальный ремонт рынков, обеспечивать наличие в них в надлежащем состоянии инженерных коммуникаций, предоставлять арендаторам места для торговли, соответствующие санитарно-гигиеническим, противопожарным, природоохранным требованиям, установленным законодательством, и иным требованиям, предусмотренным договорами аренды.

Приложение
к Положению о порядке определения
размера арендной платы при сдаче в аренду
недвижимого имущества на рынках

БАЗОВЫЕ СТАВКИ ЗА МЕСТА ДЛЯ ТОРГОВЛИ НА РЫНКАХ

Наименование населенных пунктов	Базовая ставка, в базовых арендных величинах
Город Минск	1,1
Города Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев	0,7
Города Барановичи, Бобруйск, Борисов, Волковыск, Жлобин, Жодино, Заславль, Кобрин, Лида, Мозырь, Молодечно, Новогрудок, Новополоцк, Орша, Осиповичи, Пинск, Полоцк, Светлогорск, Слоним, Слуцк, Солигорск	0,6
Города и поселки городского типа, являющиеся районными центрами (за исключением городов Барановичи, Бобруйска, Борисова, Волковыска, Жлобина, Кобрин, Лиды, Мозыря, Молодечно, Новогрудка, Орши, Осиповичи, Пинска, Полоцка, Светлогорска, Слонима, Слуцка, Солигорска)	0,4
Населенные пункты, расположенные на территории Минского района (за исключением города Заславля), город Новолукомль	0,4
Другие населенные пункты	0,3

УТВЕРЖДЕНО
Указ Президента
Республики Беларусь
16.05.2023 N 138

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СОБСТВЕННОСТИ**

1. Настоящим Положением устанавливается порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, находящегося в государственной собственности <*> (далее, если не указано иное, - движимое имущество).

2. Размер арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества (далее, если не указано иное, - арендная плата), стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, определяется исходя из остаточной стоимости движимого имущества, коэффициента эффективности, транспортного налога (при сдаче в аренду транспортного средства) и налога на добавленную стоимость по следующей формуле:

$$A_{\text{пл.}} = \frac{C_{\text{ост.}} \times K_{\text{ис.}} \times K_{\text{эф.}}}{12} + N_{\text{тр.}} + \text{НДС},$$

где $A_{\text{пл.}}$ - размер арендной платы, рублей;

$C_{\text{ост.}}$ - остаточная стоимость движимого имущества, рублей;

$K_{\text{ис.}}$ - коэффициент изменения стоимости основных средств;

$K_{\text{эф.}}$ - коэффициент эффективности;

$N_{\text{тр.}}$ - транспортный налог (при сдаче в аренду транспортного средства), рублей;

НДС - налог на добавленную стоимость, рублей.

При определении размера арендной платы остаточная стоимость движимого имущества ($C_{\text{ост.}}$) устанавливается на основании данных бухгалтерского учета на 1 января года, в котором заключается договор аренды движимого имущества, или на первое число месяца, следующего за месяцем принятия его к бухгалтерскому учету <***>.

Коэффициент изменения стоимости основных средств ($K_{\text{ис.}}$) принимается на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором заключается договор аренды движимого имущества, на основании публикуемой Национальным статистическим комитетом официальной статистической информации об изменении стоимости основных средств за период с даты предыдущей переоценки.

Коэффициент эффективности ($K_{\text{эф.}}$) устанавливается арендодателем в пределах от 0,05 до 2 включительно (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих общественное питание в объектах общественного питания при организациях, - до 1,2 включительно) в зависимости от спроса на движимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду.

Изменение установленного в договоре аренды движимого имущества в соответствии с частью четвертой настоящего пункта коэффициента осуществляется по соглашению сторон.

Размер арендной платы в период действия договора аренды движимого имущества, стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, пересчитывается с учетом проведенной переоценки основных средств.

При изменении налогового законодательства в период действия договора аренды движимого имущества, стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, в него вносятся соответствующие изменения.

<*> В аренду может быть передана часть движимого имущества в случае, если такая передача не препятствует арендодателю или другим лицам пользоваться другими частями этого имущества, а если оно не используется, то использование части не несет вреда для такого имущества.

<***> В случае принятия его к бухгалтерскому учету после 1 января года, в котором заключается договор аренды.

3. Размер арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, стоимость которого не превышает 30 тыс. базовых величин, частей движимого имущества, в том числе при почасовой аренде, определяется по соглашению сторон.

4. Размер арендной платы, полученной от сдачи в аренду движимого имущества, не должен быть меньше суммы начисленной амортизации, транспортного налога (при сдаче в аренду транспортного средства) и налога на добавленную стоимость.

5. Если определенный в соответствии с пунктом 2 настоящего Положения размер арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, меньше суммы начисленной амортизации, транспортного налога (при сдаче в аренду транспортного средства) и налога на добавленную стоимость, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, транспортного налога (при сдаче в аренду транспортного средства), налога на добавленную стоимость и прибыли.

При этом размер арендной платы определяется по следующей формуле:

$$A_{\text{пл.}} = A_{\text{м.}} \times (1 + P : 100) + N_{\text{тр.}} + \text{НДС},$$

где $A_{\text{пл.}}$ - размер арендной платы, рублей;

$A_{\text{м.}}$ - сумма начисленной амортизации в месяц, рублей;

P - процент рентабельности (принимается равным не более 15 процентов);

$N_{\text{тр.}}$ - транспортный налог (при сдаче в аренду транспортного средства), рублей;

НДС - налог на добавленную стоимость, рублей.

6. Если по сдаваемому в аренду движимому имуществу, стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, начислена амортизация 90 и более процентов, включая полностью самортизированное движимое имущество, размер арендной платы определяется по соглашению сторон, но не ниже арендной платы, рассчитанной исходя из первоначальной (переоцененной) стоимости движимого имущества, коэффициента эффективности, транспортного налога (при сдаче в аренду транспортного средства) и налога на добавленную стоимость по следующей формуле:

$$A_{\text{пл.}} = \frac{C_{\text{переоц.}} \times 0,1 \times K_{\text{эф.}}}{12} + N_{\text{тр.}} + \text{НДС},$$

где $A_{пл.}$ - размер арендной платы, рублей;

$C_{переоц.}$ - первоначальная (переоцененная) стоимость движимого имущества, рублей;

$K_{эф.}$ - коэффициент эффективности;

$N_{тр.}$ - транспортный налог (при сдаче в аренду транспортного средства), рублей;

НДС - налог на добавленную стоимость, рублей.

Первоначальная (переоцененная) стоимость движимого имущества ($C_{переоц.}$) принимается на основании данных бухгалтерского учета на 1 января года, в котором заключается договор аренды движимого имущества, или на первое число месяца, следующего за месяцем принятия его к бухгалтерскому учету <*>.

Коэффициент эффективности ($K_{эф.}$) устанавливается арендодателем в пределах от 0,05 до 2 включительно (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих общественное питание в объектах общественного питания при организациях, - до 1,2 включительно) в зависимости от спроса на движимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду.

Изменение установленного в договоре аренды движимого имущества в соответствии с частью третьей настоящего пункта коэффициента осуществляется по соглашению сторон.

<*> В случае принятия его к бухгалтерскому учету после 1 января года, в котором заключается договор аренды движимого имущества.

7. При почасовой аренде движимого имущества, стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, размер арендной платы рассчитывается за час исходя из размера арендной платы, определенного за месяц, разделенного на среднемесячную норму рабочего времени.

В расчет почасовой арендной платы принимается среднемесячная норма рабочего времени, полученная делением расчетной нормы рабочего времени при 40-часовой рабочей неделе для пятидневной рабочей недели, установленной Министерством труда и социальной защиты на год, в котором заключен договор аренды движимого имущества, на 12 месяцев.

8. Определенный в соответствии с настоящим Положением или установленный по соглашению сторон размер арендной платы указывается в договоре аренды.

9. Арендная плата уплачивается арендатором в белорусских рублях, если иное не установлено настоящим Положением.

10. Арендная плата, полученная от сдачи в аренду движимого имущества, остается в распоряжении арендодателя, за исключением случая, предусмотренного в абзаце третьем подпункта 1.2 пункта 1 Указа, утвердившего настоящее Положение, а также случаев, установленных местными Советами депутатов.

11. Расходы арендодателя по обслуживанию, энергообеспечению и другие расходы, связанные с работой арендуемого движимого имущества, не включаются в арендную плату и оплачиваются арендатором отдельно по соглашению сторон на основании фактических затрат. Оплата таких расходов может производиться на основании отдельных договоров, заключаемых между арендодателем и арендатором.

12. При сдаче в аренду транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда транспортного средства с экипажем) арендатор кроме арендной платы, определенной в соответствии с настоящим Положением, оплачивает арендодателю стоимость данных услуг в соответствии с законодательством и договором аренды движимого имущества.

13. В случае передачи движимого имущества в субаренду размер арендной платы для субарендатора устанавливается в соответствии с настоящим Положением и не может превышать

размера арендной платы по договору аренды данного движимого имущества.

14. При сдаче в аренду движимого имущества, находящегося за пределами Республики Беларусь, размер арендной платы определяется по соглашению сторон <*>, если иное не определено международными договорами Республики Беларусь, и арендная плата уплачивается в иностранной валюте, официальный курс белорусского рубля по отношению к которой установлен Национальным банком.

<*> По согласованию с государственными органами и организациями, в состав (систему) которых входит арендодатель.

15. Действие настоящего Положения не распространяется на определение размера арендной платы при сдаче в аренду транспортных средств железнодорожного транспорта, необходимых для осуществления перевозок пассажиров, багажа, грузобагажа и (или) грузов, находящихся в собственности Республики Беларусь. Расчет размера данной арендной платы производится в порядке, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь.
