

Обоснование необходимости принятия
Указа Президента Республики Беларусь
”Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом“
(далее – проект Указа)

1. Цель и правовые основания подготовки проекта.

Проект Указа подготовлен в рамках реализации Программы деятельности Правительства Республики Беларусь на 2018 – 2020 гг., утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 октября 2018 г. № 774, и пункта 26 Комплекса мер по реализации первого этапа Стратегии развития малого и среднего предпринимательства ”Беларусь – страна успешного предпринимательства“ на период до 2030 года, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 февраля 2016 г. № 149, и направлен на дальнейшее совершенствование арендных отношений, повышение эффективности использования государственного имущества, а также имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц (далее – хозяйственные общества с долей государства), а также уточнение отдельных норм Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 ”О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом“ (далее – Указ № 150), необходимость которых выявлена при реализации данного нормативного правового акта.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта.

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З ”О нормативных правовых актах“ внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено Конституцией Республики Беларусь, данным Законом и иными законодательными актами.

Поскольку количество вносимых в Указ № 150 изменений превышает половину его текста, а также в связи с требованиями законодательства в части обеспечения простоты, понятности изложения содержания нормативных правовых актов, подготовлен новый проект Указа, которым Указ № 150 признается утратившим силу.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов проекта, изменяющих существующее правовое регулирование

соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

Предусматривается следующее.

3.1. В предложенной редакции проекта Указа отсутствует норма, в соответствии с которой освобождение от перечисления либо изменение размера перечисления в республиканский бюджет платы, средств и пеней, осуществляется по решению Президента Республики Беларусь.

Подпунктами 2.2 и 2.3 пункта 2 Указа № 150 определены размеры перечисления арендной платы, полученной от сдачи в аренду недвижимого имущества. При этом эти размеры могут быть изменены в случаях, предусмотренных законодательными актами.

В связи с тем, что изменение размера перечисления в бюджет арендной платы предполагает возможность, в том числе и освободить от такого перечисления, проектом Указа нормы подпунктов 2.2, 2.3 и 2.5 пункта 2 Указа № 150 объединены.

3.2. В соответствии с Указом № 150 арендная плата взимается со дня передачи арендатору недвижимого имущества согласно передаточному акту до дня возврата недвижимого имущества по прекращенному (расторгнутому) договору аренды включительно. Данный подход сохранен и в проекте Указа. Вместе с тем, проектом Указа предусматривается норма, согласно которой обязанность по уплате арендной платы приостанавливается на период проведения капитального ремонта недвижимого имущества, его реконструкции, модернизации, а также в иных случаях, когда по инициативе арендодателя (ссудодателя) арендатор (ссудополучатель) не может пользоваться арендованным (полученным в безвозмездное пользование) недвижимым имуществом.

Такие ситуации возникали при организации и проведении в Республике Беларусь II Европейских игр 2019 года с мая по июль, когда произошло ограничение пользования отдельным арендованным имуществом, включая полный запрет пользования, а также в период неблагоприятной эпидемиологической ситуации.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 577 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК).

Согласно пункту 1 статьи 587 ГК арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды.

В связи с этим при осуществлении капитального ремонта недвижимого имущества или его реконструкции, модернизации может возникнуть ситуация, при которой арендатор фактически не сможет владеть и пользоваться арендованным имуществом.

3.3. Указом № 150 обязательность осуществления государственной регистрации в течение шести месяцев со дня заключения договоров аренды предусмотрена в отношении прав на передаваемые в аренду капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в государственной собственности. При сдаче в аренду частей капитальных строений (зданий, сооружений) обязательность государственной регистрации в указанные сроки этих объектов Указом № 150 не установлена.

Проектом Указа устанавливается обязанность по осуществлению государственной регистрации капитальных строений (зданий, сооружений), а также изолированных помещений (если изолированное помещение находится в капитальном строении, в котором возникли отношения по совместному домовладению, в таком случае арендодатель не может сдавать часть капитального строения) при сдаче в аренду их частей.

Указанное изменение позволит сократить число объектов государственного имущества, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке до настоящего времени.

При этом в целях недопущения двоякого трактования норм Указа предусматривается, что независимо от срока действия договора аренды объект недвижимого имущества должен быть зарегистрирован в течение шести месяцев со дня заключения первого договора аренды.

Справочно.

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены.

В связи с тем, что проектом Указа предусмотрена возможность осуществления ряда мероприятий в отношении незарегистрированного недвижимого имущества за счет средств арендатора, но с возмещением их стоимости путем уменьшения арендной платы, им также детально определены виды работ (услуг), стоимость которых подлежит возмещению за счет арендной платы.

3.4. Указом № 150 утвержден перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, а также в собственности

хозяйственных обществ с долей государства, предоставляется в безвозмездное пользование (далее – перечень).

30 марта 2021 г. состоялось совещание у Президента Республики Беларусь по вопросам перераспределения полномочий между органами государственной власти.

Глава государства поддержал озвученные на совещании предложения Правительства и поручил реализовать их путем корректировки актов законодательства.

Справочно.

Предложено утверждение перечня, а также установление дополнительных повышающих или понижающих коэффициентов, в частности, религиозным организациям, Советом Министров Республики Беларусь.

В этой связи в развитие принятого Указа будут подготовлены соответствующие постановления Правительства Республики Беларусь.

3.5. В рамках реализации поручений Главы государства Министерством спорта и туризма совместно с местными исполнительными и распорядительными органами, а также федерациями (союзами, ассоциациями) по видам спорта ведется планомерная работа по созданию в республике клубов по игровым видам спорта с четко выстроенной вертикалью подготовки спортивного резерва и спортсменов высокого класса в формате (*команда – участница чемпионата страны, спортивная школа, физкультурно-спортивное сооружение*).

В ходе данной работы в отношении клубов по виду (видам) спорта, в состав которых в виде обособленных структурных подразделений включены детско-юношеские спортивные школы (специализированные детско-юношеские школы олимпийского резерва), внесены изменения в Закон Республики Беларусь от 4 января 2014 г. № 125-З "О физической культуре и спорте" и разработана соответствующая нормативная правовая база для осуществления их деятельности.

Спортивные школы в структуре клубов по игровым видам спорта независимо от организационно-правовой формы клубов финансируются на основании бюджетной сметы за счет средств местных бюджетов в соответствии с пунктом 18 Указа Президента Республики Беларусь от 15 апреля 2013 г. № 191 "Об оказании поддержки организациям физической культуры и спорта".

В настоящее время в Республике Беларусь 42 спортивных школы в структуре клубов, однако, из них 17 спортивных школ не вправе руководствоваться нормами подпункта 2.13 пункта 2 Указа № 150, несмотря на то, что они финансируются на основании бюджетной сметы за счет средств местных бюджетов, поскольку клубы, в структуру которых они входят не являются бюджетными организациями.

В свою очередь, это ставит в неравные условия спортивные школы, финансируемые за счет бюджетных средств.

В этой связи подпунктом 1.12 пункта 1 проекта Указа предусмотрено не возмещение ссудодателям расходов (затрат), перечисленных в части первой названного подпункта в том числе в отношении специализированных детско-юношеских школ олимпийского резерва РГОО "БФСО "Динамо" (нормы о предоставлении недвижимого имущества которым установлены в пункте 16 Указа Президента Республики Беларусь от 9 сентября 2019 г. № 329 "О национальных и сборных командах Республики Беларусь по видам спорта" (далее – Указ № 329).

Соответствующие изменения об исключении названной нормы из Указа № 329 предусмотрены проектом Указа.

Кроме этого, в соответствии с пунктом 10 Указа № 329 Министерством спорта и туризма полномочия по обеспечению спортивной подготовки национальных и сборных команд Республики Беларусь по видам спорта делегированы центрам олимпийской подготовки.

В составы этих команд входят спортсмены молодежных, юношеских и юниорских возрастов, в том числе спортсмены-учащиеся специализированных учебно-спортивных учреждений, не являющиеся спортсменами-учащимися центров олимпийской подготовки.

Учитывая, что Указ № 150 регулирует правовые отношения между юридическими лицами, то на практике в отношении спортсменов-учащихся, проходящих спортивную подготовку в составах сборных команд на базе центров олимпийской подготовки, складывается неоднозначная ситуация, поскольку они не являются спортсменами-учащимися центров олимпийской подготовки, но при этом являются спортсменами-учащимися других специализированных учебно-спортивных учреждений регионов страны.

Аналогичная ситуация складывается также в отношении учреждения "Республиканский центр физического воспитания и спорта учащихся и студентов" и его региональных подразделений – областных центров физического воспитания и спорта учащихся и студентов, являющихся государственными учреждениями (далее – Центры ФВС).

В частности, указанные организации за счет выделяемых им бюджетных средств обеспечивают проведение спортивных и спортивно-массовых мероприятий с учащимися и студентами учреждений образования, используя для этих целей физкультурно-спортивные сооружения, находящиеся на балансе специализированных учебно-спортивных учреждений или учреждений образования.

При участии Министерства образования и Министерства спорта и туризма Центрами ФВС ежегодно проводятся Республиканская универсиада, Республиканская спартакиада учащейся молодежи, Республиканская спартакиада школьников и ряд других спортивных и спортивно-массовых мероприятий, которыми охвачены практически все учреждения образования.

Одновременно с этим заключение договоров о предоставлении недвижимого имущества в безвозмездное пользование осуществляется между Центрами ФВС и специализированными учебно-спортивными учреждениями или учреждениями образования, на балансе которых находятся физкультурно-спортивные сооружения.

В этой связи, в целях устранения неоднозначного понимания и применения соответствующей правовой нормы Указа № 150 на практике, предлагается внести дополнение в подстрочное примечание к части второй подпункта 1.12 пункта 1 проекта Указа в отношении спортсменов-учащихся специализированных учебно-спортивных учреждений, проходящих спортивную подготовку в центрах олимпийской подготовки в составах сборных команд Республики Беларусь по видам спорта, а также включить центры физического воспитания и спорта учащихся и студентов в перечень бюджетных организаций, перечисленных в абзаце пятом части второй подпункта 1.12 пункта 1 проекта Указа.

3.6. В целях единообразного понимания проектом Указа уточняется, что в случае, если юридическое лицо или индивидуальный предприниматель включены в перечень, то им имущество должно быть предоставлено ссудодателем. Однако, в целях не ущемления прав ссудодателей (арендодателей) и возможности получения ими прибыли от сдачи недвижимого имущества, проектом Указа предусмотрен механизм получения имущества в безвозмездное пользование.

Так, ссудодатель может отказать ссудополучателю в получении недвижимого имущества в безвозмездное пользование, однако, при этом он обязан провести аукцион по продаже права заключения договора аренды.

При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие право на получение недвижимого имущества в безвозмездное пользование, вправе принять участие в таком аукционе, и при признании их победителями аукциона – заключить соответствующий договор аренды. В период действия договора аренды, заключенного в данном случае, с лицом, имеющим право на получение недвижимого имущества в безвозмездное пользование, изменение договора аренды на безвозмездное пользование не допускается.

В свою очередь, от установления предлагаемой нормы организации, организовывающие питание в учреждениях образования не пострадают, поскольку арендодатель изначально, заполняя информацию в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, размещенная в глобальной компьютерной сети Интернет (далее – единая база) должен указать, куда будет передаваться имущество – в аренду или в безвозмездное пользование, т.е., если арендодатель предоставляет имущество юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для организации питания в учреждениях образования, то изначально указывается вид использования – безвозмездное пользование. В таком случае не нужно ждать истечения 3 рабочих дней, следующих за размещением информации в единой базе.

3.7. Проектом Указа в целях приведения в соответствие со статьями 19 и 30 Кодекса Республики Беларусь об образовании корректируется абзац второй части второй подпункта 2.13 пункта 2 Указа № 150.

Проектом Указа предусматривается, что расходы ссудодателей, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного в безвозмездное пользование недвижимого имущества, не возмещаются также:

таможенными органами, находящимися в ведомственных пунктах таможенного оформления, открытых по инициативе владельцев складов временного хранения или иных юридических лиц – в связи с тем, что частью первой пункта 4 статьи 35 Закона Республики Беларусь от 10 января 2014 г. № 129-З "О таможенном регулировании в Республике Беларусь" предусмотрено, что финансирование расходов, связанных с обустройством, содержанием, в том числе проведением текущего и капитального ремонтов, хозяйственным обеспечением и техническим оснащением ведомственных пунктов таможенного оформления, открытых по инициативе владельцев складов временного хранения или иных юридических лиц, за исключением таможенных органов, осуществляется за счет средств указанных лиц без последующего возмещения таких расходов таможенными органами;

научными организациями, учредителями которых являются государственные учреждения высшего образования, независимо от доли средств, получаемых ими от приносящей доходы деятельности – Министерством образования совместно с Всемирным банком реализуется инвестиционный проект "Модернизация высшего образования Республики Беларусь". В рамках реализации проекта запланировано проведение капитального ремонта учебных корпусов, часть помещений которых переданы в безвозмездное пользование научным организациям, учредителями которых являются учреждения высшего образования.

Планируемые затраты на проведение капитального ремонта зданий (помещений) в десятки раз превышают возможности научных организаций по их возмещению.

3.8. Капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на землях общего пользования, как правило, представляют собой открытые площадки с покрытием.

Указанные объекты недвижимого имущества в основном не стоят на бухгалтерском учете государственных юридических лиц. Соответственно их предоставление в аренду в рамках Указа № 150 не представляется возможным. При этом, в целях оперативного предоставления недвижимого имущества, расположенного на землях общего пользования, в аренду (в большинстве случаев на краткосрочный период) требуется упрощение данной процедуры.

В связи с этим, а также учитывая параллельную подготовку проекта Указа Президента Республики Беларусь, предусматривающего совершенствование земельных отношений, нормы, регулирующие отношения по передаче в пользование капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на землях общего пользования, отражены в названном проекте.

3.9. В соответствии с пунктом 28 приложения 2 к Правилам дорожного движения, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28 ноября 2005 г. № 551 ”, информационно-указательными знаками вводятся или отменяются определенные режимы движения, а также информируются участники дорожного движения о расположении населенных пунктов и других объектов.

Согласно пункту 3.5 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156, согласование установки и эксплуатации технических средств организации дорожного движения является административной процедурой, осуществляемой органами ГУ ГАИ МВД, УГАИ ГУВД, УГАИ УВД, ГАИ РУГО РОВД в соответствии с техническими требованиями к средствам регулирования дорожного движения СТБ 1300-2014 ”Технические средства организации дорожного движения. Правила применения“, СТБ 1140-2013 ”Технические средства организации дорожного движения. Знаки дорожные“.

Установка информационно-указательных знаков 5.21.1 и 5.21.2 возможна на опорах светильников наружного освещения, опорах контактной сети трамваев и троллейбусов, находящихся в коммунальной собственности, и бесконсольных стойках, размещаемых на землях общего

пользования (СТБ 1300-2014 "Технические средства организации дорожного движения. Правила применения").

При изучении практики, которая сложилась в связи с использованием государственного имущества, при размещении технических средств организации дорожного движения, в частности информационно-указательных дорожных знаков, выяснилось, что дорожные знаки устанавливались на опорах светильников наружного освещения (контактной сети) на безвозмездной основе без заключения договоров с владельцами опор.

Для размещения информационно-указательных знаков 5.21.1 и 5.21.2 с элементами рекламной должно быть получено разрешение в порядке, установленном законодательством о рекламе.

Указом Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. № 9 "Об упорядочении использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в государственной собственности" (далее – Указ № 9) запрещена передача зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в республиканской собственности, если иное не установлено законодательными актами, в пользование:

юридическим лицам, основанным на негосударственных формах собственности, и предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица, без заключения договора аренды (субаренды);

государственным организациям, за исключением передачи в полное хозяйственное ведение, оперативное управление, безвозмездное пользование или аренду (субаренду).

Пунктом 8 Указа № 9 облисполкомам и Минскому горисполкому поручено принять необходимые меры по упорядочению использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся в коммунальной собственности, в соответствии с требованиями Указа № 9.

Учитывая изложенное, а также нормы Указа № 150 при размещении информационно-указательных знаков 5.21.1 и 5.21.2, не являющихся средствами наружной рекламы, просматривается необходимость заключения договора аренды части сооружений на размещение таких технических средств организации дорожного движения с организациями, на балансе которых находятся опоры светильников наружного освещения (контактной сети), являющихся в соответствии с законодательством капитальными строениями (сооружениями), если иное не будет установлено законодательством.

Однако, указанный подход нарушит сложившуюся практику размещения информационно-указательных знаков 5.21.1 и 5.21.2, не являющихся средствами наружной рекламы, находящихся

в государственной и частной собственности, может вызвать увеличение бюджетной нагрузки, приведет к заключению большого количества договоров аренды.

Учитывая изложенное, проектом Указа предусмотрено, что при размещении технических средств организации дорожного движения на капитальных строениях (зданиях, сооружениях), находящихся в государственной собственности, заключение договоров аренды или безвозмездного пользования не требуется.

3.10. Согласно пункту 1 статьи 53 ГК реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению собственника его имущества (учредителей, участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, – по решению уполномоченных государственных органов, в том числе суда.

В соответствии с пунктом 4 статьи 54 ГК при выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них в соответствии с разделительным балансом переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица.

Пунктом 1 статьи 129 ГК также установлено, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Статьей 19 Закона Республики Беларусь от 9 декабря 1992 г. № 2020-ХІІ ”О хозяйственных обществах“ установлено, что выделением из хозяйственного общества признается создание одного или нескольких новых хозяйственных обществ и (или) юридических лиц иных организационно-правовых форм с передачей им части прав и обязанностей реорганизованного хозяйственного общества без прекращения его деятельности.

При выделении из хозяйственного общества одного или нескольких хозяйственных обществ и (или) юридических лиц иных организационно-правовых форм права и обязанности реорганизованного хозяйственного общества переходят в соответствии с разделительным балансом к каждому из возникших хозяйственных обществ и (или) юридических лиц иных организационно-правовых форм.

Возможность нахождения имущества у правопреемника по договору безвозмездного пользования также предусмотрена частью второй пункта 6 Указа Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 ”О распоряжении государственным имуществом“.

Вместе с тем подпунктом 2.3 пункта 2 Указа № 150 установлено, что Национальный банк, республиканские унитарные предприятия, учреждения, другие организации, за которыми недвижимое имущество, находящееся в республиканской собственности, закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также акционерные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий, коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий и приватизации арендных предприятий (далее – акционерное общество), и республиканские государственно-общественные объединения в отношении переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности, обеспечивают перечисление в республиканский бюджет 50 процентов платы за право заключения договоров аренды капитальных строений и 25 процентов от арендной платы, полученной от сдачи в аренду недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законодательными актами.

В связи с этим в случае реорганизации акционерного общества вновь созданное хозяйственное общество не обязано перечислять в бюджет соответственно 50 процентов платы и 25 процентов средств, что приведет к уменьшению доходной части бюджета.

Учитывая изложенное, проектом Указа предусматривается обязанность перечисления в бюджет арендной платы, полученной от сдачи в аренду государственного недвижимого имущества, в том числе и правопреемниками акционерных обществ.

Кроме того, поскольку в результате реорганизации правопреемником может быть и частное унитарное предприятие, проектом Указа предусмотрена также корректировка Указа Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168 "О Едином реестре имущества" (далее – Указ № 168).

Проектом Указа предусмотрено также внесение и ряда других изменений в Указ № 168, обусловленных следующим.

Подпунктом 2.2 пункта 2 Указа № 168 предусмотрено, что государственный информационный ресурс "Единый реестр имущества" (далее – реестр) содержит сведения об имуществе. Государственные юридические лица, у которых в хозяйственном ведении либо оперативном управлении отсутствует имущество, являясь субъектами реестра, отказываются вносить информацию о себе в таком случае. Вместе с тем, отсутствие имущества является тоже информацией, которая позволяет формировать полное представление обо всем имуществе, находящемся в государственной собственности. В этой связи проектом Указа предусмотрено дополнение названного подпункта Указа № 168 в части

содержания в реестре сведений не только об имуществе, но и о юридических лицах.

Согласно части первой пункта 5 Указа № 168 не подлежат учету в реестре:

оборонные, особо режимные и режимные объекты, объекты военного и специального назначения, объекты, сведения о которых составляют государственные секреты;

жилые дома, общежития, изолированные жилые помещения государственного жилищного фонда, закрепленные за органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность, а также объекты частного жилищного фонда;

автомобильные дороги общего пользования;

мелиоративные системы и отдельно расположенные гидротехнические сооружения;

земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзацах втором – пятом данной части;

материальные ценности государственного и мобилизационного материальных резервов.

В данный момент возникают сложности по соблюдению порядка сдачи в аренду мелиоративных систем и гидротехнических сооружений, являющихся капитальными строениями, а также автомобильных дорог общего пользования (далее – Объекты), в связи с тем, что они не подлежат учету в реестре.

Вместе с тем, Инструкцией об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 24 марта 2015 г. № 11 (далее – Инструкция), установлено, что сооружение – объемная, высотная, плоскостная, линейная или комплексная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и иных потребительских функций.

При этом для признания объекта капитальным строением (зданием, сооружением) необходимо наличие признаков капитальности, которые установлены пунктом 4 Инструкции.

Поэтому в случае, если мелиоративные системы и гидротехнические сооружения являются капитальными строениями, то при сдаче

их в аренду, а также сдаче в аренду автомобильных дорог общего пользования необходимо руководствоваться нормами Указа № 150.

С учетом изложенного проектом Указа корректируется пункт 5 Указа № 168, предусматривая включение в реестр Объектов, если они сдаются в аренду (передаются в безвозмездное пользование).

В соответствии с пунктом 4 приложения к Указу № 168 недвижимое имущество – это принятые к бухгалтерскому учету здания, сооружения, изолированные помещения (в том числе жилые дома, общежития, изолированные жилые помещения государственного жилищного фонда), передаточные устройства, машино-места, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания "река – море", космические объекты.

Таким образом, передаточные устройства выделены в отдельный вид недвижимого имущества. Действующая формулировка Указа № 168 вызывает двойное толкование и вопросы относительно необходимости внесения в реестр передаточных устройств, не обладающих признаками капитальности.

При этом в программном обеспечении реестра передаточные устройства, подлежащие включению в реестр, вносятся в раздел "Сооружения". В свою очередь, при указании назначения объекта используется Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества, утвержденная постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33.

Согласно подпункту 2.34 пункта 2 Инструкции линейное сооружение – это сооружение, представляющее собой протяженную наземную, надземную или подземную инженерно-строительную систему, предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида (железные и автомобильные дороги, магистральные трубопроводы, продуктопроводы, инженерные сети, каналы и тому подобное).

В соответствии с подпунктом 2.22 пункта 2 Инструкции инженерная сеть – капитальное строение (сооружение), представляющее собой инженерно-строительный объект с технологическими устройствами, составляющими с ним единое целое или законченное функциональное единство, предназначенный для транспортирования жидкостей, газов, передачи энергии, сигнала, информации.

Инструкцией предусмотрено, что к инженерным сетям относятся водопроводная сеть (водопровод), газопровод, канализационная сеть (канализация), линия электропередачи, линия электросвязи, тепловая сеть.

Справочно.

Согласно статье 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания "река – море", космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Учитывая изложенное, в реестр должны включаться сведения о принятых к бухгалтерскому учету сооружениях (передаточных устройствах), являющихся недвижимыми либо приравненных к недвижимым в соответствии с законодательством.

Таким образом, в целях правильного формирования сведений об имуществе, из определения термина "недвижимое имущество" исключаются слова "передаточные устройства". При этом сведения о передаточных устройствах, обладающих признаками капитальности, должны быть внесены в реестр, поскольку такие объекты относятся к сооружениям.

3.11. Проектом Указа уточняются объекты недвижимого имущества, информация о которых должна быть размещена в единой базе.

3.12. В настоящее время законодательством не установлены ограничения по кругу лиц, которые могут участвовать в открытых аукционах.

Генеральной прокуратурой проверено соблюдение порядка организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды государственного имущества.

По состоянию на 1 июля 2020 г. по республике проведены аукционы на право заключения договоров аренды государственного имущества в отношении 2 406 объектов недвижимости, из которых по 1776 лотам (74%) аукционы признаны несостоявшимися, 45 – аннулированы.

В результате формируется значительный объем пустующих площадей, договоры по результатам повторных аукционов заключаются по заниженным ценам, государственные организации несут дополнительные издержки.

В связи с этим проектом Указа предусмотрен запрет на участие в повторных аукционах лиц, чьи действия привели к срыву ранее проведенных аукционов в отношении одного и того же предмета.

3.13. Проект Указа дополняется нормой, позволяющей арендодателю сдавать в аренду недвижимое имущество с установлением размера арендной платы ниже затрат арендодателя.

Такая норма особенно актуальна для относительно новых и дорогостоящих сооружений (например, стадионов, катков, площадок), не задействованных балансодержателем на постоянной основе и возможных для сдачи их в аренду полностью либо частично. Такие объекты, как правило, имеют высокие амортизационные отчисления, налог на недвижимость и платежи за землю, с учетом которых формируется высокий размер арендной платы. По этой причине в ряде случаев объекты аренды становятся не востребованными у арендаторов.

Сдача в аренду такого имущества с арендной платой ниже затрат является допустимой и обоснованной, хотя бы с целью частичного возмещения затрат на содержание объектов (а для бюджетных организаций – соответственно, уменьшения бюджетной нагрузки).

Кроме того, такая ситуация характерна и для зданий.

В частности, в собственности Брестской области имеется здание театра кукол, расположенное в центре города Бреста и закрепленное на праве оперативного управления за коммунальным юридическим лицом. В 2020 году завершена реконструкция театра. С учетом современных подходов к строительству таких объектов в здании предусмотрены помещения для организации нескольких пунктов общественного питания, предназначенные для сдачи их в аренду.

После постановки на учет всех затрат на реконструкцию объекта сумма начисленной амортизации, налога на недвижимость, платежей за землю, необходимых перечислений в бюджет от аренды и налога на добавленную стоимость на 1 кв. м даже при "нулевой рентабельности не покрывается арендной платой, рассчитанной с применением максимального коэффициента 3,0 (расчетный коэффициент "покрытия" составляет 4,7). С применением любого размера рентабельности арендная плата лишь увеличится.

При этом для объектов общественного питания в таких учреждениях, как правило, установлены определенные ограничения по ассортименту реализуемой продукции, что не позволяет субъектам предпринимательства получать достаточный для развития доход при высокой арендной плате. Ухудшают положение арендаторов также очень высокие коммунальные платежи, приходящиеся на места общего пользования в таких объектах (фойе, холлы) и распределяемые пропорционально арендуемой площади. В результате спрос на такие помещения в ряде случаев низкий либо отсутствует.

Таким образом, организация общественного питания в театре в данной ситуации выглядит бесперспективной.

Изложенная проблема характерна для таких учреждений, как театры (в том числе кукольные), центры детского и молодежного творчества, лечебные учреждения и т.п.

Подобная ситуация не исключена и при сдаче в аренду площадей под другие виды деятельности.

Размер арендной платы в рассматриваемом случае будет определяться по результатам аукциона.

3.14. В связи с наличием вопросов, возникающих на практике при определении порядка расчета размера арендной платы, когда арендатор пользуется имуществом в течение недели, месяца или года, но в определенные часы, а в остальное время, объект аренды нужен либо самому арендодателю, либо предоставляется другим арендаторам, проектом Указа вводится такое понятие, как "периодическая аренда".

3.15. Проектом Указа, с учетом предложений бизнес-сообществ предлагается введение понижающего коэффициента 0,5 при аренде производственных площадей.

ОО "Белорусский союз предпринимателей" информировал, что согласно произведенным исследованиям по использованию производственных площадей в г. Минске, на 1 кв. м производственных площадей, находящихся в частной собственности, производится в 2,7 раз больше продукции по сравнению с помещениями, находящимися в государственной собственности. Применение коэффициента будет стимулировать передачу имущества эффективному собственнику.

3.16. При определении размера арендной платы в соответствии с действующей редакцией пункта 11 Положения с применением максимального процента рентабельности (5%), размер арендной платы не покрывает начисленную амортизацию, налоги, сборы и другие обязательные платежи в бюджет, уплачиваемые арендодателем в соответствии с законодательством.

С учетом того, что налог на прибыль и часть прибыли, подлежащая перечислению в республиканский бюджет, не участвуют в формировании размера арендной платы и должны покрываться за счет рентабельности, предусмотренной пунктом 11 Положения, усматривается, что 5% рентабельности недостаточно для возмещения всех налогов, уплачиваемых арендодателем согласно законодательству.

Изложенная ситуация складывается по объектам недвижимого имущества, имеющим высокую остаточную стоимость в связи с новым строительством, проведенной реконструкцией, постановкой объектов на бухгалтерский учет по рыночной стоимости.

Например, при сдаче в аренду в г. Осиповичи нежилых помещений (120,7 кв.м) для размещения объекта розничной торговли в расчете арендной платы (пункт 10 Положения) применен максимальный коэффициент спроса – 3.

Базовая ставка арендной платы – 0,25;

Коэффициент местонахождения – 0,7;

Коэффициент спроса – 3;

Коэффициент, устанавливаемый в соответствии с приложением 2 к Положению, – 0,4;

Размер базовой арендой величины – 16,11.

Размер арендной платы в месяц составил 25,35 базовой арендной величины ($0,25 * 0,7 * 3 * 0,4$).

Финансовый результат от сдачи имущества в аренду составил – ”минус“ 245,34 руб.

Справочно.

В месяц за 1 кв.м арендуемой площади:

размер начисленной амортизации – 2,3 руб.;

земельный налог – 0,14 руб.;

налог на недвижимость – 1,71 руб.

Размер арендной платы согласно пункту 10 Положения оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем в соответствии с законодательством, следовательно, арендная плата рассчитывается согласно пункту 11 Положения.

При применении максимального процента рентабельности (5%) размер арендной платы составил 841,52 руб. $(2,3 + 0,14 + 1,71) * (1 + 5/100) * 120,7 \text{ кв.м} * 4/3 + \text{НДС} (140,25)$.

Финансовый результат составил – ”минус“ 43,66 руб.

При применении пункта 11 Положения прибыль в расчете арендной платы за арендуемую площадь составила 25,05 руб., тогда как налог на прибыль (36,12 руб.) и отчисления унитарными предприятиями части прибыли (20 %) (32,91 руб.) составили 69,03 руб. Указанные налоги не участвуют в формировании размера арендной платы и должны покрываться за счет рентабельности, предусмотренной в указанной формуле.

В связи с этим проектом Указа предусмотрено, что в случае, если размер арендной платы рассчитан с процентом рентабельности 5 процентов, но полученная сумма не покрывает начисленную амортизацию, налоги, сборы и другие обязательные платежи в бюджет, уплачиваемые арендодателем в соответствии с законодательством, процент рентабельности может быть увеличен таким образом, чтобы

после уплаты всех обязательных платежей он составлял не более 5 процентов.

Предлагаемое изменение позволит получить положительный финансовый результат от сдачи в аренду недвижимого имущества.

3.17. Проектом Указа предусматривается установление понижающего коэффициента 0,1 в отношении Аудиторской палаты.

Аудиторская палата создана в конце 2019 года на основании Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 56-3 "Об аудиторской деятельности", как некоммерческая организация и единый орган самоуправления аудиторских организаций и аудиторов – индивидуальных предпринимателей.

В силу своего некоммерческого статуса Аудиторская палата в соответствии с указанным законом не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, за исключением отдельных видов деятельности в сфере образования, издательской деятельности. Основным и фактически единственным источником финансирования деятельности Аудиторской палаты с момента ее создания являются вступительные и членские взносы ее членов.

Для осуществления деятельности Аудиторской палатой заключен договор аренды нежилых помещений, площадью 82,4 кв.м, арендная плата в год составляет 24 тыс. руб., что представляет собой значительную часть ежемесячных расходов Аудиторской палаты.

3.18. Проектом Указа предусматривается также установление понижающего коэффициента 0,2 при аренде государственного имущества для размещения Белорусской нотариальной палаты и ее организационных структур, нотариальных контор, нотариальных бюро, нотариальных архивов (подпункт 1.2 пункта 1 приложения 2 к Положению).

Данная норма направлена на реализацию подпункта 8.2 пункта 8 Указа Президента Республики Беларусь от 27 ноября 2013 г. № 523 "Об организации нотариальной деятельности в Республике Беларусь".

3.19. Проектом Указа предусмотрено изменение подхода к установлению понижающего коэффициента 0,4 для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих бытовые услуги, перечисленные в подпункте 1.4.1 пункта 1 приложения 2 к Положению.

Эти услуги были определены в Указе № 150 в соответствии с общегосударственным классификатором Республики Беларусь ОКРБ 015-2003 "Услуги населению", утвержденным постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 9 декабря 2003 г. № 49, действовавшим на момент принятия Указа № 150.

В настоящее время в связи с отменой указанного классификатора действует общегосударственный классификатор Республики Беларусь ОКРБ 005-2011 "Виды экономической деятельности", утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 5 декабря 2011 г. № 85.

Ввиду возможных последующих изменений в название бытовых услуг, их перечисление в проекте Указа некорректно. Применение в акте ссылок на конкретные акты меньшей юридической силы не допускается.

В этой связи предлагается кардинально изменить подход в применении понижающего коэффициента 0,4 и предусмотреть его установление в зависимости от того, какая бытовая услуга наиболее востребована на определенной территории.

3.20. Проектом Указа с учетом предложений бизнес-сообществ предусмотрено введение понижающего коэффициента 0,5 при аренде производственных площадей. При этом для единообразного применения предусмотрено, что такой коэффициент применяется при аренде зданий и изолированных помещений, в отношении которых в документах единого государственного регистра недвижимого имущества и сделок с ним указано назначение – "Производственное помещение"; "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", а также конкретизируется, что понимается под производственной деятельностью.

3.21. Проектом Указа предусмотрено изменение норматива численности инвалидов для организаций общественных объединений инвалидов с 50 на 30 процентов в рамках исполнения поручения Совета Министров Республики Беларусь от 21 декабря 2020 г. № 38/225-1496/1283ир.

Так, подпунктом 1.1.1 пункта 1 приложения 2 к Положению о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденному Указом, предусмотрено применение понижающего коэффициента 0,1 к базовым ставкам за площади, арендуемые индивидуальными предпринимателями и организациями при числе работающих инвалидов на арендуемых площадях 50 и более процентов от списочной численности работающих на арендуемых площадях.

Пунктом 5 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2019 г. № 503 "О налогообложении" предусмотрено, что льготы по налогам, установленные:

в подпункте 1.16 пункта 1 статьи 118 и пункте 4 статьи 181 Налогового кодекса, применяются плательщиками, использующими труд инвалидов, если численность инвалидов у них в среднем за период составляет не менее 30 процентов численности работников в среднем за этот же период;

в подпункте 1.5 пункта 1 статьи 228 Налогового кодекса, применяются плательщиками-организациями, а также их обособленными подразделениями, если численность инвалидов в этих организациях или их обособленных подразделениях составляет не менее 30 процентов списочной численности в среднем за период.

В общественном объединении "Белорусское общество инвалидов" функционирует 58 предприятий. В настоящее время более 50 процентов инвалидов имеется на 42 предприятиях, от 30 до 50 процентов – на 6 предприятиях, до 30 процентов – на 7 предприятиях, 3 предприятия не используют труд инвалидов.

Всего предприятиями объединения арендуется 12,4 тыс. кв.м. Ежемесячная арендная плата за которые составляет 50,8 тыс. руб. Из них с применением понижающего коэффициента 0,1 арендуется 5,9 тыс. кв.м, с арендной платой 15,9 тыс. рублей. Без понижающего коэффициента арендуется 6,5 тыс. кв.м с арендной платой 34,9 тыс. рублей.

Площади, находящиеся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ с долей государства, арендуют помещения 37 предприятий объединения. Из них на 31 предприятии численность инвалидов составляет 50 и более процентов от общей численности работающих.

Предприятия со списочной численностью инвалидов 50 и более процентов арендуют 7,3 тыс. кв.м площадей, арендная плата в месяц составляет 19,9 тыс. рублей. Предприятия, у которых списочная численность инвалидов составляет от 30 до 50 процентов арендуют 0,3 тыс. кв.м площадей, арендная плата в месяц составляет 1,1 тыс. рублей.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта Указа, и практики их применения – при подготовке проекта Указа проведен анализ следующих актов законодательства:

ГК;

Декрет Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24
”О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест“;

Указ № 150;

Указ Президента Республики Беларусь от 24 марта 2005 г. № 148
”О неотложных мерах по поддержке предпринимательства“;

Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г.
№ 169 ”О распоряжении государственным имуществом“;

Указ Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232
”О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов) “;

Указ № 9;

распоряжение Президента Республики Беларусь от 16 июля 2012 г.
№ 156рп ”Об установлении дополнительного понижающего коэффициента
к базовой ставке арендной платы“;

распоряжение Президента Республики Беларусь от 30 августа 2012 г.
№ 178рп ”Об установлении дополнительного понижающего коэффициента
к базовой ставке арендной платы и признании утратившими силу
некоторых распоряжений Президента Республики Беларусь“;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 июня
2012 г. № 590 ”Об утверждении Положения о порядке предоставления
юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в
безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений),
изолированных помещений, машино-мест, их частей под оформленные
договором обязательства по созданию рабочих мест“ ;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня
2018 г. № 433 ”Об утверждении Положения о порядке возмещения
арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию,
эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное
пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание,
коммунальные и другие услуги“;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа
2009 г. № 1049 ”О проведении аукционов по продаже права заключения
договоров аренды“;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 апреля
2013 г. № 327 ”Об утверждении перечня общественных организаций
(объединений) и их организационных структур, фондов, объединений
юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей
(ассоциаций и союзов), в отношении которых при аренде недвижимого
имущества к базовым ставкам применяется понижающий коэффициент
0,1, и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета
Министров Республики Беларусь“.

Был проведен также анализ и иного законодательства, относящегося к предмету правового регулирования проекта, и практики его применения, в результате которого противоречий нормативным правовым актам не выявлено.

Проект Указа соответствует законодательству Республики Беларусь;

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения.

В Польше в государственной собственности находятся объекты недвижимости критической инфраструктуры, здания и сооружения, используемые для обеспечения деятельности государственных органов управления. Сдача таковых в аренду не осуществляется.

Сделки по аренде иных объектов недвижимости, вне зависимости от формы их собственности, регламентируются законами от 2 июля 2004 г. "О свободе экономической деятельности" и от 16 февраля 2007 г. "О защите конкуренции и потребителей", Гражданским кодексом от 23 апреля 1964 г., приведенными в соответствие с требованиями нормативных актов ЕС, и осуществляются на общих основаниях.

Какие-либо льготы, в том числе субсидирование арендаторов, занимающихся коммерческой деятельностью, законодательством не предусмотрены, поскольку это противоречит нормам ЕС, предусматривающим свободу конкуренции, равные условия осуществления экономической деятельности хозяйствующими субъектами. Льготы в данном случае рассматриваются как недопустимая форма государственной поддержки.

Основная нормативная правовая база, регулирующая передачу в аренду недвижимого государственного имущества, в Республике Казахстан состоит из следующих актов:

Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 г. "О государственном имуществе";

приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 г. № 211 "Об утверждении типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества";

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 г. № 212 "Об утверждении Правил передачи государственного имущества в имущественный наем (аренду)" (далее – Правила).

Основным документом, регулирующим вопросы передачи в аренду недвижимого имущества частной формы собственности, является Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть, Глава 29. Имущественный наем (Аренда)).

Передача в аренду государственного имущества в Республике

Казахстан осуществляется уполномоченным органом по государственному имуществу (для имущества республиканской собственности) или местным исполнительным органом (для имущества, находящегося в коммунальной собственности).

Пунктом 7 Правил предусмотрено, что предоставление в аренду объектов производится на тендерной основе. Также в данном пункте предусмотрены случаи, когда проведение тендера не требуется.

Льгот и привилегий при сдаче государственного имущества в аренду не предоставляется. В плату за имущественный наем (аренду) не включаются платежи за коммунальные услуги, отчисления на текущий и капитальный ремонт, платежи за обслуживание объекта. Эти платежи оплачиваются нанимателем непосредственно ведомственной охране, эксплуатационным, коммунальным, санитарным и другим службам.

Формулы расчета ставок арендной платы предусмотрены разделом 7. Арендная плата Правил.

Арендная плата от сдачи в аренду республиканского имущества перечисляется в республиканский бюджет, от коммунального имущества в местный бюджет, от районного коммунального имущества, переданного в управление акиму города районного значения, села, поселка, сельского округа на контрольный счет наличности местного самоуправления (коды бюджетной классификации указаны в п. 13 Типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества, вводятся в действие с 01.01.2020).

Государственные учреждения субъектов Российской Федерации (далее – РФ) и муниципальные учреждения согласовывают передачу в аренду имущества с соответствующими органами.

Имущество государственного или муниципального учреждения передается в аренду по результатам торгов, за исключением случаев, предусмотренных ст. 17.1 Закона "О защите конкуренции". Если торги не проведены, договор может быть признан недействительным, а должностное лицо, принявшее решение о сдаче имущества в аренду, понесет административную ответственность.

Договоры аренды государственного и муниципального имущества имеют специфику в части регулирования арендной платы. Арендная плата по договору аренды государственного и муниципального имущества может устанавливаться и регулироваться сторонами в договоре или уполномоченным органом в соответствующем правовом акте. При этом может быть несколько разных ситуаций – в зависимости от того, какое именно имущество является предметом аренды, как стороны согласовали условия договора и когда он был заключен.

Если федеральный закон содержит норму о том, что арендная плата является регулируемой и что ее размер определяется уполномоченным органом, то размер арендной платы автоматически корректируется при изменении такого акта. В настоящее время так регулируется плата за аренду земельных участков, которые находятся в государственной и муниципальной собственности.

Если же федеральный закон, регулирующий размер арендной платы, отсутствует, то акты публично-правового образования, устанавливающие условия сдачи в аренду государственного и муниципального имущества, могут определять ее размер, только если это прямо предусмотрено договором. Такое разъяснение дал Пленум Высшего арбитражного суда РФ в пункте 20 постановления от 17 ноября 2011 г. № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее – постановление № 73).

Пунктом 2 статьи 614 Гражданского кодекса РФ установлены виды арендной платы. В настоящее время наиболее широкое применение в практике имеет арендная плата, устанавливаемая в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

Арендная плата по договору аренды государственного и муниципального имущества может устанавливаться из двух частей – единовременного платежа и периодической арендной платы. Правила статьи 614 ГК РФ не запрещают определять размер арендной платы подобным образом. Поэтому цена по договору аренды может состоять из двух частей, обе из которых являются единой арендной платой (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 сентября 2012 г. № 5081/12). В связи с этим допускается установление размера арендной платы таким образом, когда государственное регулирование может относиться лишь к одному или нескольким элементам установленного в договоре порядка определения размера арендной платы. При этом другие элементы арендной платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, который установлен в соответствии с федеральным законом.

Размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если он определяется по результатам проведения торгов для заключения договора аренды.

В случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется (п.18 постановления № 73).

В целях реализации полномочий субъекта РФ города Москвы по управлению государственным имуществом города Москвы и предоставлению имущественной поддержки субъектам, арендующим объекты нежилого фонда, принадлежащие на праве собственности городу Москве, в соответствии с требованиями Закона "О защите конкуренции" принято постановление Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. № 809-ПП "Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы". Данным постановлением утвержден перечень случаев установления ставки арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, на льготных условиях; установлена минимальная ставка арендной платы на 2019 год за 1 кв.м. нежилых помещений, находящихся в имущественной казне города Москвы, расположенных в пределах административных границ города Москвы и пр.

Правовые отношения в Норвегии в данной сфере регулируются законодательным актом в отношении договоров аренды помещений (Акт об аренде) от 26 марта 1999 г. № 17.

В стране действует свободное формирование арендной платы за недвижимое имущество. Арендная плата за недвижимое имущество, оговоренная в соглашении, в течение первых трех лет аренды может повышаться только в связи с ростом индекса потребительских цен. Арендатор, согласно законодательству, не обязан выплачивать арендную плату более чем за один месяц вперед.

Согласно указанному Акту, сумма арендной платы должна быть установлена в виде фиксированной выплаты. Пользователями собственности может быть согласовано пропорциональное распределение между ними выплаты издержек владельца помещения, связанных с коммунальными расходами (электричество, топливо, вода, дренажная система).

Если между владельцем недвижимости и арендатором согласована отдельная выплата коммунальных платежей, то последний вправе требовать предоставления на ежегодной основе счета с указанием стоимости данных услуг и их распределения между отдельными единицами недвижимости.

Если размер арендной платы не согласован, то владелец вправе требовать ее выплаты в размере, соответствующем приемлемой стоимости аренды подобного вида недвижимости на дату подписания договора.

При невозможности согласования арендной платы сторонами каждая из них может потребовать установления ее Советом по оценке арендной

платы, состоящим из трех представителей суда района, в котором расположена недвижимость.

Льготы, а также возмещение коммунальных платежей при предоставлении в аренду государственного имущества законодательством Норвегии не предусматриваются.

По информации Министерства местного самоуправления и модернизации Норвегии, ежегодно государство тратит около 17,5 млрд. норвежских крон (около 2 млрд. долл. США) на аренду недвижимости.

Для оптимизации указанных расходов в настоящее время принято решение о создании электронной базы, включающей информацию о строящейся в стране недвижимости, используемой земле, а также арендной платы за государственное имущество;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения – проект Указа не противоречит международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования, – проект Указа не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь", – не имеется.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта, – заинтересованными государственными органами, иными организациями отмечен ряд недостатков законодательства, регулирующего аренду государственного имущества, в том числе указано на наличие пробелов в правовом регулировании тех или иных вопросов, неактуальных норм, несогласованность правовых норм. Основными проблемными вопросами, требующими своего решения в законодательстве являются:

о порядке информирования об объектах недвижимого имущества, предлагаемых к сдаче в аренду, путем размещения сведений в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, размещенной в сети

Интернет, в случае, когда предметом договора аренды являются конструктивные элементы капитальных строений, например, части стен, крыш;

о порядке предоставления недвижимого имущества при модернизации (реконструкции);

о праве или обязанности предоставления недвижимого имущества в безвозмездное пользование;

о возможности приостановления внесения арендных платежей;

об определении критериев для применения понижающего коэффициента 0,1;

о разграничении подпунктом 1.1.2 и 1.1.3 пункта 1 приложения 2 к Положению и другие.

Проект Указа подготовлен с учетом практики применения Указа № 150, а также предложений, поступивших от государственных органов, регионов, депутатов и предпринимательского сообщества.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Принятие проекта Указа позволит снять пробелы в правовом регулировании тех или иных вопросов, устранить неактуальные нормы, а также несогласованность правовых норм.

8. Информация о результатах публичного обсуждения проекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

Проект Указа рассмотрен на заседании Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Государственном комитете по имуществу, проведенном 29 октября 2020 г. (протокол от 29 декабря 2020 г. № 2).

Проект Указа в целом поддержан бизнес-сообществами и доработан с учетом представленных предложений и замечаний.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

Проектом Указа признаются утратившими силу:

Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 "О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом".

распоряжение Президента Республики Беларусь от 30 августа 2012 г. № 178рп "Об установлении дополнительного понижающего коэффициента к базовой ставке арендной платы".

Указ Президента Республики Беларусь от 1 июля 2013 г. № 286 "О внесении дополнения в Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150".

подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 августа 2013 г. № 354 "О внесении изменения и дополнения в некоторые указы Президента Республики Беларусь".

подпункт 1.55 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 24 января 2014 г. № 49 "О внесении дополнений и изменений в указы Президента Республики Беларусь".

подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14 июля 2014 г. № 342 "О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь от 21 февраля 2006 г. № 107 и от 29 марта 2012 г. № 150".

распоряжение Президента Республики Беларусь от 1 декабря 2014 г. № 231рп "О внесении изменения в распоряжение Президента Республики Беларусь от 30 августа 2012 г. № 178рп".

пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 15 июня 2015 г. № 242 "О предоставлении доступа в линейно-кабельные сооружения электросвязи".

распоряжение Президента Республики Беларусь от 18 марта 2016 г. № 42рп "О внесении изменения в распоряжение Президента Республики Беларусь".

пункт 2 Указа Президента Республики Беларусь от 1 апреля 2016 г. № 121 "О предоставлении недвижимого имущества дипломатическим представительствам".

Указ Президента Республики Беларусь от 15 ноября 2016 г. № 421 "О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь".

подпункт 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 марта 2018 г. № 105 "Об изменении указов Президента Республики Беларусь".

Указ Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2018 г. № 138 "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь".

Указ Президента Республики Беларусь от 5 августа 2019 г. № 295 "Об изменении Указа Президента Республики Беларусь".

пункт 16 Указа Президента Республики Беларусь от 9 сентября 2019 г. № 329 "О национальных и сборных командах Республики Беларусь по видам спорта".

подпункт 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 сентября 2019 г. № 343 "О деятельности Академии управления при Президенте Республики Беларусь".

распоряжение Президента Республики Беларусь от 3 марта 2021 г. № 39рп "Об изменении распоряжения Президента Республики Беларусь".

Кроме того, потребуется внесение изменений в:

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049 "О проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды";

постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 27 июня 2012 г. № 22 "Об установлении примерной формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности" и другие;

подготовка проектов постановления Совета Министров Республики Беларусь:

регламентирующего вопросы проведения аукционов по определению размера арендной платы в случаях с дачи в аренду имущества ниже затрат;

устанавливающего перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым невидимое имущество представляется в безвозмездное пользование.

Поэтому в проекте Указа предусматривается поручение Совету Министров Республики Беларусь привести нормативные правовые акты в соответствие с проектом Указа в шестимесячный срок и принять иные меры по его реализации.

Проект Указа не противоречит законодательству Республики Беларусь. Его принятие не повлечет негативных последствий в правоприменительной практике.

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

Д.Ф.Матусевич

29 июня 2021 г.