

Приложение 1
к Указу Президента
Республики Беларусь
№

ПЕРЕЧЕНЬ
используемых терминов и их определений

1. Акционерные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, – акционерные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий, коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий и процессе приватизации арендных и иных предприятий.

2. 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.

3. Базовая ставка – базовая стоимость аренды одного квадратного метра арендуемой площади недвижимого имущества в месяц, устанавливаемая настоящим Указом для населенных пунктов.

4. 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 Президенту Республики Беларусь (за исключением Академии управления при Президенте Республики Беларусь), их территориальные органы;

Генеральная прокуратура, территориальные прокуратуры, являющиеся юридическими лицами, Комитет государственного контроля, территориальные органы Комитета государственного контроля и органы финансовых расследований, Следственный комитет, Государственный комитет судебных экспертиз;

Верховный Суд Республики Беларусь, областные (Минский городской) суды, экономические суды областей (города Минска);

республиканские органы государственного управления, их территориальные органы, структурные подразделения местных исполнительных и распорядительных органов, подчиненные республиканским органам государственного управления (входящие в их состав, систему), таможенные органы, иные государственные организации, подчиненные Правительству Республики Беларусь.

5. Движимое имущество – машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество, относящееся к основным средствам.

6. Единая база – единая информационная база данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, размещенная в глобальной компьютерной сети Интернет.

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

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

9. 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.

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

11. Почасовая аренда – аренда имущества, при которой временное владение и (или) пользование таким имуществом осуществляется арендатором менее суток в течение определенного договором периода времени.

12. Почасовое безвозмездное пользование – пользование имуществом ссудополучателем менее суток в течение определенного договором периода времени.

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

14. Периодическое безвозмездное пользование – пользование имуществом ссудополучателем неоднократно сроком на сутки или более суток в течение определенного договором периода времени.

15. Размер арендной платы – стоимость аренды имущества в месяц.

16. 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.

17. Ставка арендной платы – стоимость аренды одного квадратного метра арендуемой площади недвижимого имущества в месяц, рассчитанная исходя из базовой ставки с применением коэффициентов, предусмотренных Положением, утвержденным настоящим Указом.

18. Хозяйственные общества – хозяйственные общества, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц.

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

Термин ”изолированное помещение“ и ”машино-место“ используются в значениях, определенных в статье 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З ”О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“.

Термины ”частный партнер“ и ”соглашение о государственно-частном партнерстве“ используются в значениях, определенных в статье 1 Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 345-З ”О государственно-частном партнерстве“.

Приложение 2
к Указу Президента
Республики Беларусь
№

ПЕРЕЧЕНЬ

утративших силу указов
и распоряжений Президента Республики
Беларусь и их отдельных положений

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

2. Распоряжение Президента Республики Беларусь от 23 июля 2012 г. № 159рп "Об установлении дополнительных повышающих коэффициентов к базовой ставке арендной платы".

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

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

5. 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".

6. 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".

7. Распоряжение Президента Республики Беларусь от 22 мая 2014 г. № 98рп "О внесении изменения и дополнения в распоряжение Президента Республики Беларусь от 23 июля 2012 г. № 159рп".

8. 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".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Пункт 5 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 27 мая 2021 г. № 200 "Об организации адвокатской деятельности".

21. Пункт 2 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 11 июня 2021 г. № 215 "Об изменении указов Президента Республики Беларусь".

Утверждено
Указ Президента
Республики Беларусь
№

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.

2. Арендодателями (ссудодателями) недвижимого имущества являются:

государственные органы и организации;
акционерные 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;

юридические лица, которым имущество, находящееся в собственности Республики Беларусь, передано в хозяйственное ведение либо оперативное управление.

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.

Такая информация должна находиться в единой базе до заключения соответствующего договора (аренды, безвозмездного пользования, купли-продажи) либо принятия арендодателем (ссудодателем) решения о сносе предлагаемого в аренду (безвозмездное пользование) имущества либо использования его для собственных нужд.

* 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, а также 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 в безвозмездное пользование для размещения государственных органов и организаций, местных исполнительных и распорядительных органов а также государственного объединения "Белорусская железная дорога" и организаций, входящих в его состав.

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

Договоры аренды могут быть заключены после размещения информации о недвижимом имуществе в единой базе, в случаях, когда такое размещение является обязательным, по истечении не менее 3 рабочих дней, следующих за днем размещения информации, за исключением случаев почасовой и периодической аренды и предоставления недвижимого имущества в аренду по результатам проведения аукционов по продаже права заключения договора аренды.

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

Информация, указанная в части первой настоящего пункта, вносится в единую базу в течение пяти рабочих дней, следующих за днем прекращения договора аренды (безвозмездного пользования), за исключением случаев, когда арендодателем (ссудодателем) запланировано использование недвижимого имущества для собственных нужд, иное вовлечение в хозяйственный оборот либо снос.

4. Недвижимое имущество предоставляется в аренду по соглашению сторон без проведения аукциона либо путем проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды с учетом требований настоящего Положения, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

5. Здания и изолированные помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь, подлежат сдаче в аренду путем проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды:

в городах Барановичи, Бобруйск, Борисов, Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Жлобин, Жодино, Заславль, Лида, Минск, Могилев, Мозырь, Молодечно, Новополоцк, Орша, Пинск, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк, Солигорск, если иное не установлено настоящим Положением;

для производства и (или) реализации подакцизных товаров, ювелирных изделий из драгоценных металлов и (или) драгоценных камней, осуществления лотерейной, риэлтерской, страховой, банковской деятельности, деятельности в сфере игорного бизнеса, деятельности 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 по продаже права

заключения договора аренды, либо конкретные здания и изолированные помещения, сдача в аренду которых осуществляется путем проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды вне зависимости от населенных пунктов.

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

признания аукциона в установленном порядке 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 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 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 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 он не допускал нарушений условий договора аренды, дающих право арендодателю требовать досрочного расторжения договора аренды;

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

* За исключением случаев почасовой и периодической аренды.

Порядок проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, устанавливается с учетом требований иных законодательных актов Советом Министров Республики Беларусь.

6. Недвижимое имущество предоставляется в безвозмездное пользование юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в соответствии с подпунктом 1.11 пункта 1 Указа, утвердившего настоящее Положение.

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

Ссудодатель вправе отказать юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в предоставлении имущества в безвозмездное пользование в случае наличия лиц, желающих заключить договор аренды. В таком случае проведение аукциона по продаже права заключения договора аренды является обязательным.

Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие право на получение недвижимого имущества в безвозмездное пользование, вправе принять участие в таком аукционе, и при признании его победителем аукциона – заключить соответствующий договор аренды.

В период действия договора аренды, заключенного в случае, предусмотренном частью четвертой настоящего пункта, с лицом, имеющим право на получение недвижимого имущества в безвозмездное пользование, изменение договора аренды на безвозмездное пользование не допускается. По истечении срока действия договора аренды лицо имеет право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Договор аренды недвижимого имущества должен быть заключен сторонами в течение 10 рабочих дней начиная со дня, следующего за днем, принятия решения о сдаче его в аренду.

Решение о сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) недвижимого имущества принимается в порядке, установленном законодательными актами о распоряжении имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь.

При сдаче в аренду недвижимого имущества по результатам проведения аукциона договор аренды заключается сторонами в течение 10 рабочих дней начиная со дня, следующего за днем проведения аукциона и подписания протокола аукциона.

8. Недвижимое имущество передается арендатору (ссудополучателю) в соответствии с условиями договора аренды (безвозмездного пользования) на основании передаточного акта (за исключением случаев сдачи его в почасовую или периодическую

аренду, 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 (почасовое или периодическое безвозмездное пользование) порядок приема-передачи имущества определяется договором аренды (безвозмездного пользования).

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

10. Контроль за соблюдением установленного настоящим Положением порядка сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества осуществляют государственные органы и иные государственные организации, уполномоченные проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

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
№

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, в том числе при передаче его в субаренду, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

2. Арендная плата уплачивается в белорусских рублях исходя из размера базовой арендной величины, установленной на день оплаты, если иное не установлено настоящим Положением или Президентом Республики Беларусь.

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

Не включаются в арендную плату расходы (затраты) арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду недвижимого имущества, затраты на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги.

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

4. Ставка арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества определяется путем умножения базовой ставки на коэффициенты, предусмотренные настоящим Положением.

5. Размер арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества 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:

* Действие настоящего Положения не распространяется на передачу в аренду (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 консульских учреждений иностранных государств в Республике Беларусь.

$A_{пл.}$ – размер арендной платы за месяц;

$B_{ст.}$ – базовая ставка для населенных пунктов;

$K_{мест.}$ – коэффициент местонахождения зданий, сооружений;

K_C – коэффициент спроса;

$K_{пр.2}$ – коэффициент, устанавливаемый в соответствии с приложением 2 к настоящему Положению;

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

$S_{ар.}$ – арендуемая площадь.

6. Базовые ставки для населенных пунктов Республики Беларусь применяются согласно приложению 1.

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), размер арендной платы определяется исходя из базовой ставки по категории "Другие населенные пункты".

При сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося вне административных границ населенных пунктов в Минском районе, размер арендной платы определяется исходя из базовой ставки по категории "Населенные пункты, расположенные на территории Минского района (за исключением города Заславль), город Новолукомль".

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

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

7.2. от 0,3 до 3 включительно (далее – коэффициент спроса), устанавливаемый арендодателем* в зависимости от спроса на недвижимое имущество, технического состояния недвижимого имущества, а также коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования арендуемого имущества.

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

Осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества не влечет увеличение размера коэффициента спроса, установленного в договоре аренды.

* 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.

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

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 к настоящему Положению устанавливается один, более низкий коэффициент;

7.4. иные понижающие или повышающие коэффициенты, устанавливаемые по решению Совета Министров 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 (в таком случае понижающий коэффициент применяется с даты заключения договора) либо в период действия договора аренды (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 арендатор по запросу арендодателя подтверждает право на применение понижающего коэффициента и может быть проверено арендодателем.

9. При наличии оснований для применения нескольких коэффициентов к базовой ставке применяются все соответствующие коэффициенты, с учетом требования 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 ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем в соответствии с законодательством, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, налога на добавленную стоимость, арендной платы, подлежащей перечислению в бюджет, и прибыли исходя из рентабельности не более 5 процентов.

При этом размер арендной платы за месяц определяется по следующей формуле:

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

где:

$A_{\text{пл.}}$ – размер арендной платы за месяц, рублей;

$O_{\text{ам.}}$ – размер начисленной амортизации на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

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

$Н_{\text{нд.}}$ – налог на недвижимость на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

P – процент рентабельности;

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

$K_{\text{п.}}$ – 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.

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.

Действие настоящего пункта не распространяется на арендодателей, если средства, полученные ими при сдаче в аренду недвижимого имущества, не облагаются налогами, сборами (пошлинами), 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 ее размер оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем в соответствии с законодательством, 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 исходя из рентабельности не более 30 процентов.

При этом размер арендной платы за месяц определяется по следующей формуле:

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

где:

$A_{пл.}$ – размер арендной платы за месяц, рублей;

$O_{ам.}$ – размер начисленной амортизации на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

$P_z.$ – земельный налог или арендная плата за земельный участок за один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

$N_{нд.}$ – налог на недвижимость на один квадратный метр арендуемой площади в месяц, рублей;

P – процент рентабельности;

$S_{ар.}$ – арендуемая площадь;

НДС – налог на добавленную стоимость, рублей.

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

13. При сдаче в аренду недвижимого имущества размер арендной платы может устанавливаться ниже размера начисленной амортизации, а также всех видов налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем в соответствии с законодательством. В таком случае размер арендной платы определяется по результатам аукциона, проводимого в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. При этом для зданий, изолированных помещений, их частей указанный порядок определения размера арендной платы может применяться в случае не востребоваемости этого имущества путем сдачи в аренду в течение не менее трех месяцев со дня размещения информации о нем в единой базе.

14. 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 дней в данном месяце, при этом

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

в договоре аренды указывается график, в соответствии с которым арендатор пользуется имуществом.

15. Арендная плата взимается со дня передачи арендатору недвижимого имущества согласно передаточному акту до дня возврата недвижимого имущества по прекращенному (расторгнутому) договору аренды включительно, за исключением случаев, установленных Указом, утвердившим настоящее Положение. Размер арендной платы и сроки ее уплаты, при сдаче в почасовую аренду – количество часов фактического использования недвижимого имущества, а при периодической аренде – график являются существенными условиями договора аренды.

16. При сдаче в субаренду недвижимого имущества размер арендной платы для субарендатора определяется в соответствии с настоящим Положением, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь, и не должен превышать размера арендной платы по договору аренды данного недвижимого имущества.

Взимание платы за право заключения договора субаренды запрещено.

17. При сдаче в аренду недвижимого имущества, расположенного за пределами территории 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 иными 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
Города Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Жодино, Заславль, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи	0,25
Города и поселки городского типа, являющиеся районными центрами (за исключением городов Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи	0,2
Населенные пункты, расположенные на территории Минского района (за исключением города Заславля), город Новолукомль	0,2
Другие населенные пункты	0,1

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:

1.1.1. индивидуальными предпринимателями и организациями при числе работающих инвалидов на арендуемых площадях 30 и более процентов от списочной численности работающих на арендуемых площадях*.

* Для целей настоящего подпункта под списочной численностью работников 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;

1.1.2. творческими союзами, их организационными структурами с правами юридического лица, за исключением включенных в перечень, указанный в подпункте 1.1.3 настоящего пункта, для размещения каждой мастерской, галереи, выставочного зала, студии, 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 творческая мастерская, студия, лаборатория с применением понижающего коэффициента 0,1 за площади, арендуемые творческими союзами, их организационными структурами. В случае размещения в одной творческой мастерской, студии, лаборатории нескольких членов творческого союза коэффициент 0,1 применяется в отношении 100 кв. м, а размер превышающей площади не льготируется;

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

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

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

1.1.6. республиканскими государственно-общественными объединениями, их организационными структурами;

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

1.1.8. юридическими лицами, являющимися субъектами инновационной инфраструктуры (кроме венчурных организаций);

1.1.9. Аудиторской палатой;

1.2. 0,2 – за площади, арендуемые:

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

1.2.2. 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;

1.2.3. коллегиями адвокатов, юридическими консультациями, оказывающими в соответствии с законодательными актами юридическую помощь физическим лицам за счет средств коллегий адвокатов и обеспечивающими участие адвокатов в дознании, предварительном следствии и судебном разбирательстве по назначению через территориальную коллегия адвокатов по требованию органа, ведущего уголовный процесс;

1.2.4. для размещения Белорусской нотариальной палаты, ее организационных структур, нотариальных контор, нотариальных бюро, нотариальных архивов;

1.2.5. государственными юридическими лицами связи в сельской местности;

1.2.6. государственными юридическими лицами, за исключением бюджетных организаций, при условии, что доля средств, получаемых ими от приносящей доходы 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;

1.2.7. организациями, осуществляющими деятельность в области геодезической и картографической деятельности, землеустройства за счет средств бюджета и (или) государственную регистрацию и техническую инвентаризацию недвижимого имущества и иные работы (услуги) по осуществлению административных процедур в отношении недвижимого имущества;

1.3. 0,4 – за площади, арендуемые:

1.3.1. юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, включенными в государственный информационный ресурс "Реестр бытовых услуг Республики Беларусь", для оказания на территории городов областного подчинения областей и г. Минска, а также городов Борисов, Жлобин, Заславль, Лида, Мозырь, Молодечно, Орша, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк, Солигорск бытовых услуг. Перечень видов таких услуг утверждается районными, Минским городским, городскими (городов областного подчинения) исполкомами;

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

1.3.3. юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в сельской местности, за исключением городов Борисов, Жлобин, Заславль, Лида, Мозырь, Молодечно, Орша, Полоцк, Речица, Светлогорск, Слуцк, Солигорск, а также вне административных границ населенных пунктов.

Понижающий коэффициент 0,4, установленный для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, указанных в подпунктах 1.3.1 и 1.3.2 настоящего пункта, применяется в отношении всех площадей, арендуемых ими в период фактического осуществления соответствующей деятельности, при условии, что эти юридические лица и индивидуальные предприниматели не занимаются иными видами деятельности на арендуемых площадях в данном капитальном строении (здании, сооружении), изолированном помещении.

Если юридические лица и индивидуальные предприниматели наряду с деятельностью, предусмотренной в подпунктах 1.3.1 и 1.3.2 настоящего пункта, занимаются и другими видами деятельности, понижающий коэффициент 0,4 применяется в отношении площадей, используемых непосредственно для осуществления соответствующего вида деятельности.

Если выделить площади, используемые непосредственно для осуществления деятельности, предусмотренной в подпунктах 1.3.1 и 1.3.2 настоящего пункта, не представляется возможным, понижающий коэффициент 0,4 к указанным площадям не применяется.;

1.4. 0,5 – за площади:

1.4.1. которые требуют проведение капитального ремонта (реконструкции), либо на которых данный ремонт (реконструкция) производится – на нормативный срок проведения капитального ремонта (реконструкции) при условии осуществления такого ремонта арендатором за счет собственных средств в соответствии с утвержденной проектной документацией;

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

1.4.3. арендуемые юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, у которых доля производства высокотехнологичных товаров (выполнения работ, оказания услуг) в стоимостном выражении в общем объеме производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) составляет не менее 30 процентов.

Основаниями для применения коэффициента являются заключение Государственного комитета по науке и технологиям об отнесении товаров (работ, услуг) к высокотехнологичным и сведения за подписью руководителя юридического лица, индивидуального предпринимателя о доле высокотехнологичных товаров (работ, услуг) в стоимостном выражении в общем объеме произведенных товаров (выполненных работ, оказанных услуг) в предшествующем году;

1.4.4. арендуемые государственными организациями, осуществившими, в том числе до вступления настоящего Указа в силу, передачу недвижимого имущества в оперативное управление государственного учреждения "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;

1.4.5. которые являются производственными* и арендуемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для осуществления производственной деятельности**, кроме оказания услуг.

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

площади 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 производственной деятельностью понимается совокупность действий работников с применением средств труда, которые необходимы для превращения ресурсов в готовую продукцию, включающую в себя производство и переработку различного вида сырья.

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 Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев, Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Жодино, Заславль, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи;

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
№

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера
арендной платы 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 для целей настоящего Положения – места для торговли).

2. Размер арендной платы за места для торговли 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, другие обязательные платежи, уплачиваемые в бюджет арендодателями мест для торговли в соответствии с законодательством, 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 согласно приложению к настоящему Положению 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, установленной в соответствии с приложением к настоящему Положению для категории "Другие населенные пункты".

При сдаче в аренду мест для торговли на рынках, находящихся вне административных границ населенных пунктов в Минском районе, размер

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

арендной платы определяется исходя из базовой ставки по категории "Населенные пункты, расположенные на территории Минского района (за исключением города Заславль), город Новолукомль".

4. Если размер арендной платы за места для торговли, 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 в соответствии с законодательством, 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 (далее – повышающие коэффициенты).

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, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

5. Размер повышающего коэффициента определяется как отношение суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей, уплачиваемых в бюджет арендодателями мест для торговли в соответствии с законодательством, расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией рынка, прибыли в размере, необходимом для развития, к размеру арендной платы за места для торговли, 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 5 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 третьей 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.

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, 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 за места для торговли 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

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

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 и иным требованиям, предусмотренным законодательством и 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, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Жодино, Заславль, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи	0,6
Города и поселки городского типа, являющиеся районными центрами (за исключением городов Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи)	0,4
Населенные пункты, расположенные на территории Минского района (за исключением города Заславль), город Новолукомль	0,4
Другие населенные пункты	0,3

Утверждено
Указом Президента
Республики Беларусь
№

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*.

2. Размер арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, стоимость которого превышает 30 тыс. базовых величин, определяется за месяц исходя из остаточной стоимости движимого имущества, коэффициента эффективности, транспортного налога (при сдаче в аренду транспортного средства) и налога на добавленную стоимость по следующей формуле:

$$A_{\text{пл.}} = \frac{\text{Сост.} \times \text{К}_{\text{ис.}} \times \text{К}_{\text{эф.}}}{12} + \text{Нтр.} + \text{НДС},$$

где:

$A_{\text{пл.}}$ – размер арендной платы за месяц, рублей;

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

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

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

Нтр. – 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,

* 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.

на основании публикуемой Национальным статистическим комитетом официальной статистической информации об изменении стоимости основных средств за период с даты предыдущей переоценки.

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 (предприятиях, учреждениях), – 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 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.

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 исходя из рентабельности не более 15 процентов.

При этом размер арендной платы за месяц определяется по следующей формуле:

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

где:

$A_{пл.}$ – размер арендной платы за месяц, рублей;

A_m – сумма начисленной амортизации в месяц, рублей;

P – процент рентабельности;

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

НДС – налог на добавленную стоимость, рублей.

б. 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 за месяц определяется по договоренности арендодателя и арендатора, 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 и по следующей формуле:

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

где:

$A_{пл.}$ – размер арендной платы за месяц, рублей;

$C_{переец.}$ – 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 ($C_{переец.}$) 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 (предприятиях, учреждениях), – 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 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.

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.

Государственные органы и организации, за исключением Национального банка, если иное не предусмотрено законодательными актами или Президентом Республики Беларусь, обеспечивают перечисление в бюджет 100 процентов арендной платы.

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 договоренности сторон на основании фактических затрат. Их оплата 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.

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 и согласованию с соответствующим государственным органом и организацией, если иное не установлено международными договорами Республики Беларусь, и уплачивается

в иностранной валюте, официальный курс белорусского рубля по отношению к которой установлен Национальным банком.

15. Действие настоящего Положения не распространяется на определение размера арендной платы при сдаче в аренду транспортных средств железнодорожного транспорта, предназначенных для перевозки грузов, пассажиров и грузобагажа, находящихся в республиканской собственности. Расчет размера данной арендной платы производится в порядке, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь.