

Комментарий к Указу Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом»

16 мая 2023 г. Президентом Республики Беларусь Александром Лукашенко подписан Указ № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом», направленный на 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 государственной собственности.

В частности, Указом предусмотрена возможность предоставления государственных торговых площадей в аренду отечественным производителям без проведения аукционных торгов и с применением коэффициента спроса, не превышающего 1.

С учетом предложений бизнес-сообществ введен понижающий коэффициент 0,5 при аренде производственных площадей.

Конкретизированы случаи, когда в отношении недвижимого имущества договор аренды (безвозмездного пользования) не заключается, а также перечень юридических лиц, которые не возмещают расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества при передаче им имущества в безвозмездное пользование.

Перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым недвижимое имущество предоставляется в безвозмездное пользование, будет устанавливаться по решению Совета Министров Республики Беларусь.

Установление этого перечня Правительством Республики Беларусь позволит упростить порядок его формирования, обеспечить оперативность его корректировки при возникновении такой необходимости и поддержания в актуальном состоянии.

При инициировании включения юридического лица или индивидуального предпринимателя в указанный перечень будет готовиться финансово-экономическое обоснование, а также оцениваться целесообразность и экономический эффект от предоставления льготных условий для субъекта хозяйствования. Перечень в обязательном порядке будет согласовываться со всеми заинтересованными государственными органами, в том числе Министерством финансов.

С хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в государственной собственности, данным Указом снимается обязанность по предоставлению принадлежащего им недвижимого имущества в безвозмездное пользование организациям, за исключением предоставления государственным органам в целях беспрепятственной реализации ими государственно-властных полномочий и предотвращения увеличения расходов бюджетных средств.

Кроме того, проектом Указа предоставляется право хозяйственным обществам сдавать в аренду принадлежащее им незарегистрированное имущество.

Справочно.

В настоящее время такое нормативное регулирование существует в отношении государственного имущества.

Учитывая, что данная норма расширяет возможности использования имущества хозяйственных обществ, то Указом одновременно на них возлагается обязанность в течение полугода со дня заключения договора аренды обеспечить государственную регистрацию прав на указанное имущество. Неисполнение указанной обязанности арендодателем повлечет установленную Указом меру ответственности, а именно обязанность по перечислению им 100 процентов арендной платы в бюджет административно-территориальной единицы, на территории которой этот объект недвижимого имущества расположен.



Дополнительно Указом предусмотрены механизмы защиты прав и правоохраняемых интересов участников правовых отношений в случае сдачи в аренду незарегистрированных объектов недвижимости.

В числе новаций Указа:

предоставление возможности арендодателям государственного недвижимого имущества учитывать при налогообложении прибыли суммы арендной платы, подлежащие перечислению в бюджет;

установление запрета на участие в повторных аукционах по продаже права заключения договора аренды лиц, чьи действия привели к срыву ранее проведенных аукционов.

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, Указом введено такое понятие, как «периодическая аренда».

Указом также предусмотрено изменение подхода к установлению понижающего коэффициента 0,4 для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, включенных в государственный информационный ресурс «Реестр бытовых услуг», для оказания бытовых услуг на определенных территориях. Перечень таких услуг устанавливается районными, городскими (городов областного подчинения) исполкомами, Минским горисполкомом. Это позволит применять понижающий коэффициент в зависимости от того, какая бытовая услуга наиболее востребована на определенной территории.

В целях возможности применения понижающего коэффициента 0,1 к базовым ставкам за площади, арендуемые индивидуальными предпринимателями и организациями, изменен норматив численности работающих инвалидов на арендуемых площадях с 50 на 30 процентов от списочной численности работающих на арендуемых площадях.

Изменение норматива численности работающих инвалидов на арендуемых площадях с 50 до 30 процентов будет способствовать повышению заинтересованности нанимателей в приеме на работу людей с инвалидностью и созданию рабочих мест для данной категории работников, что позволит расширить возможности людей с инвалидностью реализовать свое право на труд и независимое самостоятельное проживание.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, 22.05.2023