**Типичные нарушения при сдаче государственного имущества в аренду**

Комитет «Гомельоблимущество» изучил проблемные вопросы арендных отношений

В соответствии с данными отчета об использовании недвижимого имущества в Гомельской области почти 8 % государственных коммунальных площадей сдано в аренду. Таким образом, с вопросами аренды в своей деятельности сталкивается значительная часть субъектов хозяйствования.

Комитет «Гомельоблимущество» как орган, осуществляющий методическое руководство деятельностью горрайисполкомов, органов управления облисполкома и организаций по вопросам управления и распоряжения государственным имуществом, на постоянной основе осуществляет анализ практики применения законодательства Республики Беларусь по использованию государственного имущества, в ходе которого зачастую выявляются нарушения в сфере арендных отношений.

Наиболее распространенными нарушениями со стороны арендодателя (балансодержателя имущества) являются:

использование помещений, внешних стен зданий, покрытий площадок без заключения договоров аренды;

неперечисление, несвоевременное или не в полном объеме перечисление в бюджет части платы, полученной от сдачи в аренду недвижимого имущества;

ненадлежащий контроль за своевременным поступлением арендной платы;

неверное применение коэффициентов при расчете ставок арендной платы за нежилые помещения;

отсутствие контроля за целевым использованием помещений, сданных в аренду;

подмена понятий и заключение ненадлежащих договоров (безвозмездного пользования или возмездного оказания услуг) вместо договоров аренды.

Чтобы избежать данных нарушений необходимо знать следующее.

Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 года № 138 установлено, что передача недвижимого имущества во временное владение и (или) пользование без заключения договора аренды (безвозмездного пользования) или закрепления его на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления запрещена, если иное не предусмотрено настоящим Указом и иными законодательными актами.

Договор аренды (далее – Договор) должен быть заключен в письменной форме, а имущество передано арендатору на основании акта приема-передачи (за исключением случаев сдачи его в почасовую или периодическую аренду, передачи в почасовое или периодическое безвозмездное пользование). При сдаче недвижимого имущества в почасовую или периодическую аренду (передаче в почасовое или периодическое безвозмездное пользование) порядок приема-передачи имущества определяется договором аренды (безвозмездного пользования).

Примерная форма Договора утверждена постановлением Госкомимущества от 19 октября 2023 года № 255.

В соответствии с законодательством арендодатель, не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным, обеспечивает перечисление в бюджет части платы, полученной от сдачи в аренду недвижимого имущества.

В случае несвоевременного перечисления средств арендодатель уплачивает в местный бюджет пеню от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

На сегодняшний день законодательством предусмотрен механизм взыскания неперечисленных в установленный срок средств путем их списания со счета предприятия в бесспорном порядке.

Основанием для этого служат сведения о наличии задолженности, направляемые самим арендодателем-должником или контролирующим органом в территориальный орган Минфина не позднее 10 рабочих дней со дня возникновения задолженности.

Арендодатель будет нести ответственность, если не перечислит средства в бюджет и не уведомит надлежащим образом в установленный срок местный финансовый орган о наличии задолженности.

Местный финансовый орган в течение 10 рабочих дней после получения сведений готовит приказ о списании (постановление Министерства финансов Республики Беларусь от 14 декабря 2016 г. № 106 «Об установлении формы сведений о наличии задолженности»).

Участились случаи, когда арендодателем допускается занижение размера арендной платы за счет не правильного применения коэффициентов, в том числе:

применение понижающего коэффициента 0,2 для арендаторов, получающих доходы в размере менее 50 % бюджетного финансирования, поступившего на их счета в предшествующем году. Понижающие коэффициенты применяются на основании обращения арендатора с представленными им документами, подтверждающими право на применение испрашиваемого коэффициента. Право на применение понижающего коэффициента подтверждается арендатором при заключении договора аренды недвижимого имущества (в таком случае понижающий коэффициент применяется с даты заключения договора) либо в период действия договора аренды недвижимого имущества (в таком случае размер арендной платы должен быть пересчитан с учетом понижающего коэффициента со дня получения арендодателем документов, подтверждающих право на его применение). В период действия договора аренды недвижимого имущества арендатор по письменному запросу арендодателя подтверждает право на применение понижающего коэффициента и оно может быть проверено арендодателем;

применение понижающего коэффициента, предусмотренного для определенного вида деятельности в отношении всего арендуемого помещения. В то время, как арендатор использует это помещение для оказания в том числе и иных услуг, по которым применение такого коэффициента не предусмотрено;

применение одновременно двух понижающих коэффициентов. При наличии оснований для применения нескольких понижающих коэффициентов устанавливается один, более низкий.

Еще одно распространенное нарушение возникает в случае, когда арендная плата не возмещает начисленную амортизацию, налоги и платежи в бюджет, уплачиваемые арендодателем.

Напоминаем, что арендная плата должна обеспечить покрытие фактических затрат на амортизацию объекта и уплату всех видов налогов, а также обеспечить получение прибыли.

Кроме того, расходы арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту, затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и другие услуги не включаются в арендную плату и возмещаются арендатором в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2018 года № 433.

Нередки случаи, когда арендодатели не осуществляют контроль за целевым использованием помещений, сданных в аренду.

Обращаем внимание, что недвижимое имущество передается арендатору в соответствии с условиями договора аренды на основании передаточного акта для использования его по назначению, указанному в Договоре.

Установленной законодательством примерной формой Договора в случае использования имущества не в соответствии с условиями Договора или передачи его арендатором в субаренду без письменного согласия арендодателя арендатор уплачивает арендодателю штраф в размере 25 % годовой арендной платы.

Также необходимо обратить внимание на участившиеся случаи заключения договоров безвозмездного пользования либо возмездного оказания услуг вместо договора аренды недвижимого имущества.

При определении вида заключаемого договора необходимо руководствоваться законодательством Республики Беларусь.

В случае заключения договора безвозмездного пользования, необходимо руководствоваться перечнем юридических лиц, которым государственное имущество может быть предоставлено в безвозмездное пользование. Данный перечень определяется Советом Министров Республики Беларусь в соответствии с пунктом 1.12 Указа Президента Республики Беларусь от 16.05.2023 № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом».

При заключении договоров возмездного оказания услуг нарушением является не оказание заказчику определенных в договоре услуг, а фактическое предоставление ему в пользование недвижимого имущества без заключения договора аренды.

Обращаем внимание, что нарушение законодательства о сдаче в аренду (безвозмездное пользование) влечет административную ответственность, предусмотренную частью 1 статьи 24.17 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях – в виде штрафа в размере до 20 базовых величин на физическое лицо, а на юридическое лицо – до 200 базовых величин.

В 2022 году комитетом «Гомельоблимущество» рассмотрено 4 факта нарушения порядка сдачи в аренду государственного имущества. По итогам рассмотрения материалов, составлено 10 протоколов об административном правонарушении (6 - на физических лиц и 4 - на юридических), вынесено 10 постановлений, взыскано в бюджет штрафов на сумму около 2 тыс. рублей.

Со всеми вышеперечисленными нормативно правовыми актами можно ознакомиться на нашем сайте в разделе «Нормативные документы» подразделе «Арендные отношения».