|  |  |
| --- | --- |
| **ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ**  **ПА МАЕМАСЦІ**  **РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**  зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мiнск  тэл./факс (017) 2882725,  e-mail: info@gki.gov.by | **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ**  **ПО ИМУЩЕСТВУ**  **РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**  пер. Краснозвёздный, 12, 220005, г. Минск  тел./факс (017) 2882725,  e-mail: info@gki.gov.by |

005.12.2023 № 13-2-10/7746/вн

Республиканские органы государственного управления, иные организации (по списку)

Областные и Минский городской исполнительные комитеты

О приведении в соответствие договоров   
аренды и безвозмездного пользования

Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) в связи со вступлением 20 ноября 2023 г. в силу Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 ”Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом“ (далее – Указ № 138) информирует.

Указ № 138 предусматривает комплексную корректировку действовавших до его вступления в силу норм, регулирующих порядок сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) имущества, находящегося в государственной собственности, совершенствование порядка определения размера арендной платы при сдаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности, а также   
в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в государственной собственности (далее – хозяйственные общества).

В соответствии с пунктом 4 Указа № 138 договоры аренды (безвозмездного пользования) имущества, заключенные до вступления   
в силу Указа № 138, в трехмесячный срок должны быть приведены   
в соответствие с ним.

Таким образом, договоры аренды (безвозмездного пользования), действующие на момент вступления в силу Указа № 138, должны быть приведены в соответствие до 19 февраля 2024 г.

Учитывая изложенное, при осуществлении указанных мероприятий обращаем внимание на ряд основных нововведений в регулировании отношений по аренде и безвозмездному пользованию, предусмотренных   
Указом № 138.

1. Указом № 138 скорректирован порядок передачи недвижимого имущества в безвозмездное пользование.

Перечень государственных органов и организаций, местных исполнительных и распорядительных органов, юридических лиц   
и индивидуальных предпринимателей, которым недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, передается   
в безвозмездное пользование, установлен постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 ноября 2023 г. № 787 ”О мерах   
по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138“ (далее – постановление № 787).

Также Указом № 138 установлена обязанность по предоставлению   
в безвозмездное пользование государственным органам и организациям, местным исполнительным и распорядительным органам недвижимого имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ.

Разъяснения по передаче имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, в безвозмездное пользование иным лицам размещены на Интернет-сайте Госкомимущества в разделе ”Главная“ / ”Вопросы и ответы“ / ”Имущественные отношения“ / ”Вопросы, касающиеся аренды имущества“.

Постановлением № 787 также определен порядок передачи юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям   
в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося   
в государственной собственности, под обязательства по созданию рабочих мест.

2. Указом № 138 определены случаи, в которых передача недвижимого имущества во временное владение и (или) пользование производится без заключения договора аренды (безвозмездного пользования) (подпункт 1.15 пункта 1 Указа № 138).

*Справочно.*

*Без заключения договора аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества производится размещение:*

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

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

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

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

Также заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества не требуется при размещении технических средств организации дорожного движения, почтовых ящиков   
на находящихся в государственной собственности капитальных строениях (зданиях, сооружениях), в том числе права на которые   
не зарегистрированы в установленном порядке (часть вторая   
подпункта 1.16 пункта 1 Указа № 138).

3. Пересмотрены размеры базовых ставок, применяемых при расчете арендной платы в некоторых населенных пунктах. Так, размер базовых ставок в населенных пунктах, расположенных на территории Минского района, в том числе на территории г. Заславля, увеличен до 0,3 (приложение 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утвержденному   
Указом № 138 (далее – Положение).

4. Коэффициенты от 0,6 до 1 включительно установлены новыми решениями областных и Минского городского исполнительных комитетов в зависимости от местонахождения зданий, сооружений (подпункт 7.1 пункта 7 Положения).

5. Расширен диапазон значений коэффициента, устанавливаемого арендодателем в зависимости от спроса на недвижимое имущество,   
его технического состояния, а также коммерческой выгоды от сдачи   
в аренду и (или) использования арендуемого имущества (0,3 – 3) (подпункт 7.2 пункта 7 Положения).

Обращаем внимание, что осуществление арендодателем неотделимых улучшений недвижимого имущества, сданного им в аренду, может являться основанием для увеличения размера коэффициента спроса, установленного в договоре аренды недвижимого имущества.

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

7. Дополнительные понижающие коэффициенты установлены постановлением Совета Министров Республики Беларусь   
от 24 октября 2023 г. № 726 ”Об установлении дополнительных понижающих коэффициентов к базовой ставке арендной платы“.

8. Указом № 138 предусмотрены изменения в части применения понижающих коэффициентов для отдельных видов деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, в отношении некоторых категорий арендаторов и недвижимого имущества.

Отменены понижающие коэффициенты, которые были установлены Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150   
”О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом“:

0,2 – для организаций, осуществляющий деятельность в сфере геодезии, картографии и 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;

0,3 – за площади, не используемые в течение последних двух лет   
по согласованию с государственными органами и иными организациями, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества.

9. Уменьшен норматив численности работающих инвалидов   
на арендуемых площадях для применения понижающего   
коэффициента 0,1 с 50% до 30% от списочной численности работающих на данных площадях (подпункт 1.1 пункта 1 приложения 2   
к Положению).

10. Понижающий коэффициент 0,4 за площади, арендуемые юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, оказывающими бытовые услуги на территории городов областного подчинения и г. Минска, а также городов Борисова, Жлобина, Заславля, Лиды, Мозыря, Молодечно, Орши, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска, применяется на основании принятых районными, городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами и Минским городским исполнительным комитетом решениями (подпункт 1.3 пункта 1 приложения 2 к Положению).

11. С 20 ноября 2023 г. закреплено право районных исполнительных комитетов, городских исполнительных комитетов (в городах областного подчинения), Минского городского исполнительного комитета устанавливать повышающие коэффициенты в торговых центрах по месту их нахождения (подпункт 2.2 пункта 2 приложения 2 к Положению).

12. Указом № 138 установлено, что при расчете размера арендной платы понижающие коэффициенты применяются на основании обращения арендатора с представленными им документами, подтверждающими право на применение испрашиваемого коэффициента.

Понижающий коэффициент применяется с даты заключения договора аренды, если право на применение понижающего коэффициента подтверждено арендатором при заключении договора. При представлении подтверждающего документа в период действия договора аренды размер арендной платы должен быть пересчитан с учетом понижающего коэффициента со дня получения арендодателем документов, подтверждающих право на его применение (пункт 8 Положения).

13. С 20 ноября 2023 г. определение размера арендной платы   
при сдаче в аренду недвижимого имущества в торговых центрах осуществляется в соответствии с Положением.

14. Приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19 октября 2023 г. № 255 утверждена примерная форма договора арендыкапитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся   
в республиканской собственности. Указанная форма размещена   
на Интернет-сайте Госкомимущества в разделе ”Главная“ / ”Деятельность“ / ”Учет и распоряжение имуществом“ / ”Распоряжение государственным имуществом“ / ”Аренда имущества“ / ”Нормативная правовая база“.

Также сообщаем, что на Интернет-сайте Госкомимущества в разделе ”Главная“ / ”Вопросы и ответы“ / ”Имущественные отношения“ / ”Вопросы, касающиеся аренды имущества“ размещены разъяснения   
по применению при расчете размера арендной платы понижающих коэффициентов 0,2 – за площади, арендуемые 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 (подпункт 1.2 пункта 1 приложения 2 к Положению),   
и 0,5 – за площади, которые являются производственными и арендуются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями   
для осуществления производства (подпункт 1.4 пункта 1 приложения 2   
к Положению).

Данное письмо направляется для **доведения до сведения   
и руководства:**

республиканским органам государственного управления – подчиненных департаментов, республиканских юридических лиц, а также хозяйственных обществ, которым передано в безвозмездное пользование имущество, находящееся в собственности Республики Беларусь,   
и хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь,   
в отношении которых осуществляется владельческий надзор;

облисполкомам, Минскому горисполкому − городских (городов областного подчинения), районных исполнительных комитетов,   
их структурных подразделений, коммунальных юридических лиц, а также хозяйственных обществ и государственных общественных объединений, которым передано в безвозмездное пользование имущество, находящееся   
в коммунальной собственности, и хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится   
в коммунальной собственности, в отношении которых осуществляется владельческий надзор.

Заместитель

Председателя комитета Е.С.Лукьянова

Малинина 285 38 33