# Разъяснения по вопросам субаренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, а также собственности хозяйственных обществ, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц

Пунктом 2 статьи 586 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) установлено, что арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем). При этом, договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено ГК и иными актами законодательства.

Так, законодательством не запрещеноразмещение арендатором на арендованном объекте недвижимого имущества (его части) объекта некапитального характера, если оно не препятствует использованию такого имущества в соответствии с его основным функциональным назначением, а земельного участка – в соответствии с его целевым назначением.

В случае, когда сдается в аренду плоскостное сооружение с покрытием (площадка и т.д.) или его часть и на нем размещается движимое имущество арендатора (киоск, морские контейнеры и т.д.), которое полностью или частично сдано в аренду иному юридическому или физическому лицу, осуществляется сдача данного сооружения или его части в субаренду в установленном законодательством порядке, то есть с арендатором движимого имущества заключается договор субаренды плоскостного сооружения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 586 ГК арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды.

Таким образом, при сдаче в аренду целиком или частично движимого имущества арендатора в договор аренды плоскостного сооружения с покрытием (его части) необходимо внести соответствующие изменения в части уточнения назначения использования недвижимого имущества.

Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества установлен Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества (далее – Положение), утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

*Справочно.*

*Положением устанавливается порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, а также собственности хозяйственных обществ, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, в том числе при передаче его в субаренду.*

Пунктом 15 Положения установлено, что при сдаче в субаренду недвижимого имущества размер арендной платы для субарендатора определяется в соответствии с этим Положением и не должен превышать размера арендной платы по договору аренды данного недвижимого имущества.

При этом, расчет размера арендной платы при субаренде осуществляется пропорционально площади, переданной в субаренду, то есть размер арендной платы за один квадратный метр площади, передаваемой в субаренду, не должен превышать размера арендной платы за один квадратный метр по договору аренды этого имущества.

На отношения, связанные со сдачей научно-технологическими парками в субаренду недвижимого имущества своим резидентам, распространяются нормы, содержащиеся в абзаце девятом подпункта 1.1 и подпункте 1.6 пункта 1 приложения 2 к Положению, без соблюдения требований части первой пункта 15 Положения.

Размер арендной платы для субарендатора при сдаче в субаренду недвижимого имущества,находящегося в государственной собственности, а также собственности хозяйственных обществ, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, определяется в соответствии с Положением, а в отношении движимого имущества, находящегося в собственности арендатора, – в соответствии с нормами ГК.

Согласно пункту 1 приложения 2 к Положению к базовым ставкам, которые применяются для отдельных видов деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, в отношении некоторых категорий арендаторов и недвижимого имущества применяются понижающие коэффициенты.

Так, в случае если у арендатора и субарендатора есть право на применение понижающего коэффициента, то договор субаренды может быть заключен в случае, когда размер арендной платы для субарендатора за один квадратный метр ниже либо равен размеру арендной платы для арендатора.

В случае, если у арендатора есть право на применение понижающего коэффициента, а у субарендатора такого права нет, то соответственно недвижимое имущество, предаваемое по договору аренды, не может быть передано по договору субаренды, поскольку размер арендной платы по договору субаренды не должен превышать размера арендной платы по договору аренды данного недвижимого имущества.

В случае, если у арендатора нет права на применение понижающего коэффициента, а у субарендатора такое право есть, то договор субаренды может быть заключен с применением понижающего коэффициента к субарендатору.

Источник: Госкомимущество:

<https://www.gki.gov.by/ru/questions_answers-arenda/view/razjjasnenija-po-voprosam-subarendy-nedvizhimogo-imuschestva-naxodjaschegosja-v-gosudarstvennoj-12689/>