

Указ Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138

«Об аренде и безвозмездном
пользовании имуществом».



Юридическая компания
«Экономические споры»

BS
Белявский
экономические споры



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Указ Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138

«Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом».

Основные изменения.



Белявский Сергей Чеславович

Директор юридической компании «Экономические споры», медиатор, рекомендованный арбитр МКАС «Палата арбитров при Союзе юристов», более 10 лет стажа работы судьей экономического суда



Табала Наталия Николаевна

Юрист юридической компании «Экономические споры», судья Третейского суда «Экономические споры».

16 мая 2023 принят **Указ Президента Республики Беларусь № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом»** (далее - **Указ № 138**). Основные положения **Указа № 138** вступают в силу с **20 ноября 2023 года**. В связи с чем основной нормативный акт, регулирующий сейчас порядок сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) госимущества - **Указ № 150 от 29 марта 2012 г. «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»** (далее – **Указ № 150**), утратит свою силу.

Следует отметить, что **Указ № 138** представляет собой систематизированный нормативный правовой акт, разработанный в соответствии с практикой сдачи в аренду и передачи в безвозмездное пользование имущества, находящегося в государственной собственности. Изменения **Указа № 138** в большей степени коснутся порядка сдачи в аренду, передачи в безвозмездное пользование имущества, в меньшей степени порядка определения размера арендной платы.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Рассмотрим, что нового в **Указе № 138** и какие изменения нас ждут с **20.11.2023**.

Общие вопросы



В **Указе № 138** более четко определены общие вопросы сдачи в аренду, передачи в безвозмездное пользование имущества, находящегося в госсобственности.

В части изменений можно отметить следующие:

1. Изменен порядок и размер перечислений в республиканский бюджет платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной платы, полученной арендной платы на рынках в зависимости от категории арендодателя:

Государственные органы и организации (за исключением Нацбанка) – подп. 1.2 Указа № 138	Нацбанк, унитарные предприятия, учреждения, хозобщества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемники, республиканские государственно-общественные объединения, их структурные подразделения – подп. 1.3 Указа № 138
Перечисляют в бюджет 100%: <ul style="list-style-type: none">• платы за право заключения договоров аренды;• полученной арендной платы;• полученной арендной платы на рынках	Перечисляют в бюджет: <ul style="list-style-type: none">• 50% платы за право заключения договоров аренды;• 25% полученной арендной платы;• 25% арендной платы на рынках

2. Заключение договоров аренды недвижимого имущества может осуществляться **без наличия документов**, удостоверяющих государственную регистрацию их создания. **Важное условие:** включение сведений о таких объектах в государственный информационный ресурс «Единый реестр имущества». При этом арендатор вправе запрашивать сведения, подтверждающие права арендодателя на указанные объекты.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

В течение шести месяцев с момента заключения первого договора аренды (независимо от срока его действия) права на данные объекты должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке. В случае неосуществления государственной регистрации прав в установленные сроки арендодатель обязан перечислить в республиканский или местный бюджет **100% полученной арендной платы начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок обязательства по государственной регистрации.**

3. Установлен запрет на участие в аукционах по продаже права заключения договоров аренды для лиц, уклонившихся от заключения договора аренды (исполнения обязательств по возмещению затрат на организацию и проведение аукциона, а также от уплаты штрафов) при ранее проведенном аукционе в отношении одного и того же предмета аукциона.

4. Передача недвижимого имущества, находящегося в госсобственности, в безвозмездное пользование государственным органам и организациям, местным исполнительным и распорядительным органам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям будет осуществляться согласно перечню, определяемому Советом Министров.

В настоящее время перечень лиц, которым имущество предоставляется в безвозмездное пользование содержится в **Приложении к Указу № 150.**

Уточнено, что недвижимое имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ, может передаваться в безвозмездное пользование государственным органам и организациям, местным исполнительным и распорядительным органам.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
**230025, Гродно, Калючинская
23, 202**



Website
www.e-sud.by

Как и в действующем **Указе № 150** предусмотрена обязанность лиц, получивших имущество в безвозмездное пользование, возмещать следующие расходы (затраты):



- начисленную амортизацию
- земельный налог или арендную плату за земельный участок, налог на недвижимость
- на содержание, эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт этого недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги.

При этом расширен перечень лиц, освобожденных от возмещения указанных расходов (подп. 1.13 Указа № 138).

5. Предусмотрено **право арендатора на односторонний отказ от договора аренды** в случае проведения арендодателем капитального ремонта, реконструкции, а также в случаях, когда по инициативе арендодателя арендатор не может пользоваться арендованным имуществом. После прекращения обстоятельств, послуживших основанием для расторжения договора аренды недвижимого имущества, данный арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на оставшийся срок.

6. Приложением 1 к Указу № 138 установлен перечень терминов и определений, используемых в Указе и утвержденных им Положениях. Ранее многие термины либо упоминались в других нормативных правовых актах, либо были размещены по тексту **Указа № 150**. Что создавало определённые неудобства. В новом Указе все термины обозначены и объединены в одном Приложении, что дает четкое понятие к кому и в каком случае применяется то или иное условие, изложенное в **Указе № 138** и Положениях им утвержденных.

Например, введено определение терминов: единая база, движимое, недвижимое имущество, периодическая аренда, периодическое безвозмездное пользование, помещение, площадь, передаваемая в безвозмездное пользование, перечислены государственные органы и организации и другие.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

7. Как и в действующем Указе № 150 утверждены Положения:

- О порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь;
- О порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества;
- О порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках;
- О порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь.

Название Положений изложено в соответствии с определёнными в **Указе № 138 терминами. Также новым** Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках не регулируется порядок определения арендной платы в торговых центрах

О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества

1. Определены арендодатели недвижимого имущества:

- государственные органы и организации;
- хозяйственные 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;
- унитарные предприятия, учреждения, другие юридические лица, за которыми недвижимое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

По сравнению с действующим **Указом № 150** данное определение более четкое и структурированное.

2. Изменен порядок внесения сведений о недвижимом имуществе в единую базу (единая информационная база данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, передачи



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

в безвозмездное пользование, размещенная в глобальной компьютерной сети Интернет).

Ранее информация об объектах недвижимого имущества предоставлялась арендодателями в облисполкомы и Минский горисполком для включения в единую информационную базу данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, размещенную в сети Интернет.

Со вступлением в силу **Указа № 138** обязанность по размещению информации в единой базе 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, возложена на арендодателей (ссудодателей). При этом такая информация должна включать сведения о техническом состоянии имущества (необходимость капитального ремонта, реконструкции, состояние конструктивных элементов, наличие инженерных сетей и другое).

Информация вносится в течение **15 рабочих дней**, следующих за днем принятия решения о предполагаемой сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, в том числе при прекращении договора аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества. Исключение составляют случаи, когда арендодатель (ссудодатель) запланировал использовать недвижимое имущество

для собственных нужд, иное вовлечение его в хозяйственный оборот либо снос.

Указанная информация должна находиться в единой базе до заключения соответствующего договора (аренды, безвозмездного пользования), либо принятия арендодателем (ссудодателем) решения о сносе предлагаемого к сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, либо использования его для собственных нужд, либо иного вовлечения недвижимого имущества в хозяйственный оборот.

В случае заключения договоров почасовой или периодической аренды (почасового или периодического безвозмездного пользования) информации о недвижимом имуществе из единой базы может не исключаться.

Решение о сдаче недвижимого имущества в аренду конкретному арендатору может принято по истечении трех дней, следующих за днем размещения информации в едином реестре. Исключение – почасовая и периодическая аренда, предоставление недвижимого имущества в аренду по результатам проведения аукциона.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Передача недвижимого имущества в безвозмездное пользование (заключение договора) допускается независимо от срока, прошедшего после размещения такой информации в единой базе.

3. Предоставление недвижимого имущества в аренду осуществляется с проведением аукциона или без его проведения. **Дополнены случаи**, когда *имущество может передано в аренду без проведения аукциона.*



В частности, к ним относятся случаи:

- 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 на условиях периодической аренды;
- сдачи в аренду отечественному производителю для реализации продукции собственного производства либо сдачи в аренду для размещения фирменного магазина отечественного производителя;
- сдачи в аренду на период проведения арендодателем или уполномоченным им лицом капитального ремонта недвижимого имущества, его реконструкции, а также в иных случаях, когда по инициативе арендодателя арендатор не может пользоваться арендованным недвижимым имуществом;
- сдачи в аренду на новый срок арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности по ранее заключенному договору аренды.

Важное дополнение:

В целях реализации такого права арендатор считается надлежащим образом, исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору аренды, если им обеспечено выполнение в совокупности следующих условий:

- отсутствие задолженности по уплате арендной платы и иных платежей (штрафов, пеней, платежей, связанных с расходами (затратами) на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт арендованного недвижимого имущества, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги), а также фактов неисполнения иных обязательств по



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

договору аренды на дату принятия решения о заключении договора аренды на новый срок;

- осуществление капитального ремонта объекта аренды в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в сроки, установленные проектно-сметной документацией, в случаях, когда в соответствии с договором его осуществление является обязанностью арендатора;
- приведение объекта аренды в прежнее состояние (либо обеспечение государственной регистрации его изменения) в случае осуществления без письменного разрешения арендодателя перепланировки или улучшений, неотделимых без вреда для объекта аренды и его конструкций, а также уплата арендатором штрафных санкций.

4. Как и в настоящее время, **передача имущества в аренду** будет осуществляться по передаточному акту. Передаточный акт подписывается сторонами, проставление печати не предусмотрено (в отличии от ныне действующих условий).

Исключение составляют передача имущества в почасовую или периодическую аренду (безвозмездное пользование). Порядок передачи имущества в аренду в таких случаях определяется в самом договоре.

5. Изменился перечень лиц, которые вправе осуществлять контроль за соблюдением порядка сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества.

В настоящее время это государственные органы и иные организации, принявшие решение и (или) согласовавшие сдачу в аренду имущества, а также другие государственные органы и иные государственные организаций, уполномоченные в соответствии с законодательством проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

Со вступлением в силу **Указа № 138** такое право будет предоставлено исключительно Государственному комитету по имуществу и его территориальным органам.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
**230025, Гродно, Калючинская
23, 202**



Website
www.e-sud.by

Расчет арендной платы

Существенных изменений в порядке расчета арендной платы не произойдет. Как и в настоящее время арендная плата будет рассчитываться исходя из базовой арендной величины, базовых ставок и коэффициентов. Размер базовой арендной величины устанавливается ежегодно Советом Министров Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен за предыдущий год по отношению к предшествующему и применяется с апреля года, в котором он установлен.



Справочно:

размер базовой арендной величины с 01.04.2019 составляет 16,90 рублей. Размер базовой арендной величины не будет увеличиваться до 1 апреля 2024 года.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Изменения коснутся размера базовых ставок для отдельных населенных пунктов. Данные представлены в таблице.

Указ № 150 (базовая ставка в базовых арендных величинах)	Указ № 138 (базовая ставка в базовых арендных величинах)
Город Минск – 0,5	Город Минск – 0,5
Город Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев – 0,3	Город Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев – 0,3
Город Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Жодино, Заславль, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи - 0,25	<u>Населенные пункты, расположенные на территории Минского района</u> – 0,3
Города и поселки городского типа, являющиеся районными центрами, за исключением городов Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобина, Мозыря, Светлогорска, Волковыска, Лиды, Новогрудка, Слонима, Борисова, Молодечно, Слуцка, Солигорска, Бобруйска, Осиповичи – 0,2	Города Барановичи, Бобруйск, Волковыск, Жлобин, Жодино, Кобрин, Лида, Мозырь, Молодечно, Новогрудок, Новополоцк, Орша, Осиповичи, Пинск, Полоцк, Светлогорск, Слоним, Слуцк, Солигорск – 0,25
<u>Населенные пункты, расположенные на территории Минского района</u> , за исключением города Заславля, Город Новолукомль – 0,2	Города и поселки городского типа, являющиеся районными центрами (за исключением городов Барановичи, Бобруйска, Борисова, Волковыска, Жлобина, Кобрин, Лиды, Мозыря, Молодечно, Новогрудка, Орши, Осиповичи, Пинска, Полоцка, Светлогорска, Слонима, Слуцка, Солигорска) – 0,2
Другие населенные пункты – 0,1	Город Новолукомль – 0,2
	Другие населенные пункты – 0,1



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

- Коэффициенты, учитываемые при расчете арендной платы, остаются прежними. В некоторые из них внесены изменения:
- коэффициент местонахождения зданий, сооружений – не претерпел изменений;
- коэффициент спроса - диапазон коэффициента спроса изменен с **0,5 - 3** до **0,3 – 3**.

Важное изменение: 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**.

Действующий **Указ № 150** таких положений не содержит.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Еще одно **дополнение касается изменения коэффициента спроса**. Так, осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, а также возмещения им расходов на капремонт – **не влечет увеличения коэффициента спроса**, установленного в договоре аренды. В то время как **осуществление арендодателем неотделимых улучшений недвижимого имущества может являться основанием для увеличения коэффициента спроса**.

- ✓ понижающие и повышающие коэффициенты для отдельных видов деятельности и в отношении некоторых арендаторов. **Изменены** нормативны численности инвалидов с **50% до 30%** для применения понижающего коэффициента 0,1. **Вводится** понижающий коэффициент **0,5** к ставкам арендной платы за производственные площади, используемые организациями и индивидуальными предпринимателями для осуществления производства. Закреплено право райисполкомов, горисполкомов на установление повышающих коэффициентов в торговых центрах.
- ✓ дополнительные повышающие коэффициенты, устанавливаемые по решению **Совета Министров**, и дополнительные понижающие коэффициенты, устанавливаемые по решению **Совета Министров** по согласованию с Президентом. В **ныне действующем Указе** дополнительные повышающие и понижающие коэффициенты устанавливаются **по решению Совета Министров**.

В новом **Указе № 138** **определен порядок применения понижающих коэффициентов:** на основании обращения арендатора с предоставлением документов, подтверждающих право на применение понижающего коэффициента. При этом право на применение понижающих коэффициентов подтверждается арендатором при заключении договора аренды либо в период действия договора аренды (в таком случае размер арендной платы пересчитывается с учетом понижающего коэффициента со дня получения арендодателем документов, подтверждающих право на его применение).

Порядок определения арендной платы при почасовой аренде не изменился. **Указ № 138** **дополнен нормами об определении арендной платы при периодической аренде**. В данном случае размер арендной платы



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

рассчитывается за сутки исходя из размера арендной платы, определённой за месяц, в котором недвижимое имущество сдаётся в аренду, разделённого на количество рабочих дней в данном месяце. При этом в договоре указывается график, в соответствии с которым арендатор пользуется имуществом.



Установлены существенные условия договора аренды:

- сведения о размере арендной платы;
- сроки уплаты арендной платы;
- при сдаче в почасовую аренду – о количестве часов фактического пользования недвижимого имущества;
- при периодической аренде – о графике, в соответствии с которым арендатор пользуется имуществом.

В заключении отметим, что все договоры аренды (безвозмездного пользования имуществом), заключённые до **20 ноября 2023** года должны быть приведены в соответствие с нормами **Указа № 138** в трехмесячный срок.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
**230025, Гродно, Калючинская
23, 202**



Website
www.e-sud.by



Юристы компании «**Экономические споры**»

внимательно изучили и проанализировали все изменения, чтобы наиболее эффективно интегрировать их в практику наших клиентов. Благодаря глубокому пониманию нововведений и богатому опыту в области арендных отношений и споров, мы готовы предложить помощь:

- Адаптация существующих договоров аренды в соответствии с новыми нормативными требованиями, что обеспечит их соответствие актуальному законодательству и минимизацию рисков.
- Разработка новых договоров, включающих все нюансы и изменения, чтобы обеспечить законность, защиту интересов и финансовую безопасность наших клиентов.
- Юридическое сопровождение в разрешении споров, связанных с арендой, включая консультационные услуги для предотвращения конфликтных ситуаций.

Мы понимаем, насколько важно для бизнеса оперативно адаптироваться к изменяющимся условиям и новым правилам. Поэтому наша команда прилагает все усилия, чтобы вы оставались в курсе последних изменений в законодательстве и могли своевременно реагировать на них.

Обращайтесь к нам за профессиональной поддержкой, и мы обеспечим вам уверенность в завтрашнем дне, помогая преодолевать правовые препятствия на пути к успеху вашего бизнеса.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by