

Разъяснения по применению понижающего коэффициент 0,5 при расчете размера арендной платы за площади, которые являются производственными и арендуются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для осуществления производства

Согласно абзацу шестому подпункта 1.4 пункта 1 приложения 2 к Положению о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества (далее – Положение), утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 (вступает в силу 20 ноября 2023 г.), при расчете размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, применяется понижающий коэффициент 0,5 за площади, которые являются производственными и арендуются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для осуществления производства, результатом которого является товар.

Для целей данного подпункта под производственными площадями понимаются площади:

изолированных помещений, в отношении которых в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости) указано назначение ”Производственное помещение“;

зданий, в отношении которых в документах регистра недвижимости указано одно из следующих назначений либо его разновидностей:

”Здание специализированное горнодобывающей промышленности“;

”Здание специализированное обрабатывающей промышленности“;

”Здание специализированное транспорта“;

”Здание специализированное связи“;

”Здание специализированное энергетики“;

Здание специализированное иного назначения“;

”Здание специализированное коммунального хозяйства“.

В настоящее время действует Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества, установленная постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 (далее – Единая классификация), в которой отражены группы назначений объектов недвижимости и присвоены соответствующие коды.

Таким образом, указанный понижающий коэффициент 0,5 будет применяться для осуществления производства при сдаче в аренду площадей в зданиях с указанным назначением, а также в зданиях, назначение которых входит в их группу.

Например, в соответствии со структурой кодов Единой классификации в группу назначения "Здание специализированное обрабатывающей промышленности" (код – 2 25 00) входят здания с назначением "Здание специализированное для производства текстильных, швейных, меховых и (или) кожаных изделий" (код – 2 25 02).

В этом случае при расчете размера арендной платы для осуществления производства, результатом которого является товар, будет применяться понижающий коэффициент 0,5.

Также отмечаем, что, например, капитальные строения с назначением "Сооружение неустановленного назначения" не соответствуют назначениям изолированных помещений и зданий для отнесения их к производственным площадям для целей подпункта 1.4 пункта 1 приложения 2 к Положению и, следовательно, основания для применения указанного понижающего коэффициента отсутствуют.

Для подтверждения соответствия арендатора критерию, установленному абзацем шестым подпункта 1.4 пункта 1 приложения 2 к Положению, арендатором может быть предоставлен документ, содержащий информацию об осуществляемом им виде деятельности, а именно код деятельности по общегосударственному классификатору Республики Беларусь ОКРБ 005- 011 "Виды экономической деятельности" (далее – ОКЭД), утвержденному постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 5 декабря 2011 г. № 85.

Так, код деятельности по ОКЭД отражается субъектами в налоговых декларациях (например, по налогу на прибыль, по единому налогу, при упрощенной системе налогообложения). Также код деятельности по ОКЭД может быть отражен в уставе организации.

В качестве подтверждающих документов могут также выступать:

специальное разрешение (лицензия) на право осуществления деятельности по производству товара (изделия), выданное лицензирующим органом;

сертификат продукции собственного производства, выданный Белорусской торгово-промышленной палатой, ее унитарными предприятиями, их представительствами и филиалами;

бизнес-план;

иные по запросу арендодателя либо по предложению арендатора, в том числе письменное подтверждение осуществления им деятельности по производству товаров.