

07.03.2018 № 14-2-10/1592/ВН

На № _____ от _____

Государственные органы
(по списку)

О сдаче в аренду недвижимого
имущества физическим лицам

Указом Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2017 г. № 337 "О регулировании деятельности физических лиц" (далее – Указ № 337) расширен перечень видов деятельности, не относящихся к предпринимательской деятельности, осуществляемых физическими лицами. В сложившейся ситуации на практике участились случаи, когда индивидуальные предприниматели ликвидируются и продолжают деятельность как физические лица. В связи с этим увеличилось количество поступающих обращений в адрес Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) по вопросу изменения в данной ситуации при аренде государственного имущества стороны договора аренды с индивидуального предпринимателя (далее – ИП) на физическое лицо и применения понижающих коэффициентов.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, с учетом мнений Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь, Министерства юстиции Республики Беларусь и совещания, проведенного в Госкомимуществе 20 февраля 2018 г. с участием представителей Министерства экономики Республики Беларусь и Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане Республики Беларусь, юридические лица Республики Беларусь, Республика Беларусь, административно-территориальные единицы Республики Беларусь.

Пунктом 1 статьи 22 ГК предусматривается право гражданина заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве ИП.

Подпунктом 1.1 пункта 1 Указа № 337 установлены виды деятельности, не относящиеся к предпринимательской деятельности, осуществляемые физическими лицами самостоятельно без привлечения иных физических лиц по трудовым и (или) гражданско-правовым договорам.

Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей (далее – Положение), утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 "О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом" (далее – Указ № 150), предусмотрено применение понижающих коэффициентов за площади, арендуемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Правовые основания для применения указанных понижающих коэффициентов к физическому лицу отсутствуют.

По результатам обсуждения участники совещания с целью создания благоприятных условий для осуществления деятельности физических лиц и сохранения отношений по аренде государственного имущества решили:

1. При ликвидации ИП и продолжении деятельности физического лица в соответствии с Указом № 337 в арендованном государственном имуществе считать целесообразным сохранение срока действия договора аренды, заключенного с ИП, в связи с чем необходимо внести изменения в договор аренды в части замены стороны договора с ИП на физическое лицо.

2. При замене стороны договора аренды с ИП на физическое лицо в случае, указанном в пункте 1 настоящего письма, одновременно необходимо внести изменения в договор аренды в части расчета арендной платы, исключив из расчета понижающие коэффициенты, применявшиеся для ИП и не предусмотренные Указом № 150 для физических лиц.

Вместе с тем отмечаем, что действующим законодательством (Указом № 150) предусмотрен гибкий механизм формирования, в том числе изменения, включая снижение, арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, по соглашению сторон.

Справочно.

Согласно Положению, утвержденному Указом № 150, при расчете ставки арендной платы к базовой ставке применяются коэффициенты, в том числе коэффициент от 0,5 до 3 включительно, устанавливаемый арендодателем в зависимости от спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования арендуемого имущества по согласованию с государственными органами и иными организациями,

согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества (за исключением Государственного секретариата Совета Безопасности Республики Беларусь), если такое согласование предусмотрено законодательством.

Изменение установленного в договоре аренды данного коэффициента осуществляется по соглашению сторон и по согласованию с государственными органами и иными организациями, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества.

Данный механизм широко применяется на практике, позитивно зарекомендовал себя в последние годы и может быть применен для сохранения арендных отношений с физическими лицами.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с подпунктом 1.3 пункта 1 приложения 2 к Положению, утвержденному Указом № 150, для физических лиц может применяться понижающий коэффициент 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 (за исключением Государственного секретариата Совета Безопасности Республики Беларусь), если согласование сдачи в аренду недвижимого имущества предусмотрено законодательством.

С учетом изложенного, принимая во внимание принятый в настоящее время курс на либерализацию условий осуществления хозяйственной деятельности, Госкомимущество полагает целесообразным для недопущения роста неиспользуемого имущества и создания благоприятных условий осуществления деятельности физических лиц в соответствии с Указом № 337 при аренде физическими лицами недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, при необходимости задействовать указанные механизмы.

Первый заместитель
Председателя комитета

А.А.Васильев