

**ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЕМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

зав. Чырваназоркавы, 12, 220005, г. Мінск
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

27.01.2023 № 13-2-10/606/ВН

**Комитеты государственного
имущества областных
и Минского городского
исполнительных комитетов**

О представлении информации

В рамках перехода индивидуальных предпринимателей в категорию самозанятых, связанного с изменениями налогового законодательства, Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) по вопросу возможности продления арендных отношений 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 индивидуального предпринимателя.

Таким образом, стороной договора аренды с участием арендатора – индивидуального предпринимателя является физическое лицо, в связи с чем при утрате арендатором статуса индивидуального предпринимателя, по мнению Госкомимущества, отсутствуют отношения по перемене лиц в обязательстве.

Приложением 2 к Положению о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 ”О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом“, при расчете размера арендной платы предусмотрено применение понижающих коэффициентов

за площади, арендуемые индивидуальными предпринимателями (подпункты 1.1.1, 1.4.1 – 1.4.3, 1.5.5 пункта 1 названного Положения). Правовые основания для применения указанных понижающих коэффициентов к физическому лицу отсутствуют.

Учитывая изложенное, полагаем возможным сохранение действия договоров аренды 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, заключенных с индивидуальными предпринимателями, в случае прекращения ими деятельности в качестве индивидуальных предпринимателей.

При этом в соответствующие договоры аренды должны быть внесены изменения в части уточнения статуса арендатора (гражданин, а не индивидуальный предприниматель) с одновременным изменением условий расчета размера арендной платы за арендуемое имущество с учетом утраты арендатором (гражданином) права на применение понижающего коэффициента.

Обращаем внимание, что пересчет арендной платы должен быть осуществлен со дня, следующего за днем ликвидации индивидуального предпринимателя.

Комитету государственного имущества Витебского областного исполнительного комитета настоящее письмо направляется в качестве ответа на запрос от 9 декабря 2022 г. № 02-12/1081.

Заместитель
Председателя комитета

Е.С.Лукьянова