

РЕШЕНИЕ ТОЛОЧИНСКОГО РАЙОННОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ
26 сентября 2023 г. № 255

Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом

На основании подпункта 1.5 пункта 1 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», частей первой и третьей подпункта 1.6 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» Толочинский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Установить, что:

1.1. Толочинский районный исполнительный комитет (далее – райисполком), сельские исполнительные комитеты, структурные подразделения райисполкома с правами юридического лица, уполномоченные райисполкомом управлять коммунальными унитарными предприятиями и учреждениями, имущество которых находится в собственности Толочинского района (далее – районные органы управления), обеспечивают, если иное не предусмотрено законодательными актами, перечисление в районный бюджет 100 процентов:

платы за право заключения договоров аренды недвижимого имущества*, полученной при проведении аукционов по продаже права заключения договоров аренды (далее – плата за право заключения договоров аренды);

полученной арендной платы, за исключением арендной платы, указанной в абзаце четвертом настоящего подпункта;

полученной арендной платы, оставшейся после вычета расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, за исключением затрат на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами, – при сдаче в аренду недвижимого имущества на рынках юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для организации и осуществления розничной торговли (далее – арендная плата на рынках);

* Для целей настоящего решения термины используются в значениях, определенных в приложении 1 к Указу Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

1.2. коммунальные юридические лица*, а также хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемники и республиканские государственно-общественные объединения, их структурные подразделения в отношении переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося в собственности Толочинского района, при сдаче в аренду этого недвижимого имущества обеспечивают, если иное не предусмотрено законодательными актами, перечисление в районный бюджет:

50 процентов платы за право заключения договоров аренды;

25 процентов полученной арендной платы;

25 процентов арендной платы на рынках;

1.3. платежи, предусмотренные в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего пункта, перечисляются в доход районного бюджета ежемесячно не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным**, в размере, установленном в соответствии с настоящим решением.

Размер платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащих перечислению в районный бюджет в соответствии с настоящим решением, определяется после исчисления и вычета налога на добавленную стоимость.

Освобождение от перечисления либо изменение размера подлежащих перечислению в районный бюджет платы за право заключения договоров аренды, полученной арендной

платы, арендной платы на рынках осуществляется по решению Толочинского районного Совета депутатов по предложениям районных органов управления, органов, осуществляющих владельческий надзор*, при наличии одного из следующих оснований:

необходимость стабилизации финансово-хозяйственной деятельности и обеспечения стабильной работы коммунальных юридических лиц, хозяйственных обществ, созданных в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемников;

необходимость укрепления материально-технической базы коммунальных юридических лиц, хозяйственных обществ, созданных в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемников;

необходимость реализации целей и задач, определенных учредительными документами коммунальных юридических лиц, хозяйственных обществ, созданных в соответствии с законодательством о приватизации, их правопреемников.

При налогообложении прибыли суммы полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащие перечислению в районный бюджет в соответствии с подпунктами 1.1 и 1.2 настоящего пункта, включаются в состав затрат по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, а сумма платы за право заключения договоров аренды – во внереализационные расходы в соответствии с частью четвертой подпункта 1.6 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138;

* Термины «органы, осуществляющие владельческий надзор» и «коммунальные юридические лица» используются в значениях, определенных соответственно в подпунктах 2.4 и 2.5 пункта 2 Инструкции о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Толочинского района, утвержденной решением Толочинского районного Совета депутатов от 15 марта 2023 г. № 235.

** Под отчетным месяцем понимается месяц, в котором получены плата за право заключения договоров аренды, арендная плата, арендная плата на рынках.

1.4. в случае несвоевременного перечисления в районный бюджет платежей, предусмотренных в подпунктах 1.1, 1.2 и части четвертой подпункта 1.6 настоящего пункта (далее – задолженность), арендодатель уплачивает в районный бюджет пени*;

1.5. ответственными за перечисление в районный бюджет платежей, предусмотренных в подпунктах 1.1, 1.2, 1.4 и части четвертой подпункта 1.6 настоящего пункта, а также за представление сведений о наличии задолженности являются руководители арендодателей;

1.6. заключение договоров аренды недвижимого имущества**, его частей может осуществляться без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания таких объектов недвижимого имущества, возникновения прав на них, при условии включения сведений о таких объектах в государственный информационный ресурс «Единый реестр имущества». При этом арендатор вправе в соответствии с частью первой подпункта 1.10 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 запрашивать сведения, подтверждающие вещное право арендодателя на объект аренды.

Если в капитальном строении (здании, сооружении) возникли отношения по совместному домовладению, договоры аренды изолированных помещений в таком капитальном строении могут заключаться без документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания, при наличии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений об этом капитальном строении.

* В размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка, действовавшей в соответствующие периоды неисполнения платежа, от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за установленным днем уплаты, включая день уплаты (взыскания).

** Для целей настоящего подпункта под недвижимым имуществом понимаются капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, находящиеся в собственности Толочинского района, а также хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых находятся в собственности Толочинского района.

Арендодатели недвижимого имущества*, его частей, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, обеспечивают государственную регистрацию прав на данные объекты недвижимого имущества в течение шести месяцев со дня заключения первого договора аренды объекта недвижимого имущества, его части независимо от срока действия такого договора.

В случае неосуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества в установленный в части третьей настоящего подпункта срок арендодатель перечисляет в районный бюджет не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным, 100 процентов полученной арендной платы начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором истек этот срок.

При изменении размера сдаваемой в аренду площади объекта недвижимого имущества, его части, выявленном при проведении технической инвентаризации (проверки характеристик), осуществляемой для целей государственной регистрации объектов недвижимого имущества, в договор аренды недвижимого имущества должны быть внесены соответствующие изменения в течение двух месяцев с даты, на которую составлено свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении таких объектов и прав на них.

Изменение размера сдаваемой в аренду площади объекта недвижимого имущества, его части в случае, указанном в части пятой настоящего подпункта, не является основанием для доначисления либо возврата ранее уплаченной платы за право заключения договоров аренды и (или) полученной арендной платы, арендной платы на рынках;

* За исключением инженерных сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации, связи, теле- и радиофикации, сооружений, предназначенных для движения транспорта, пешеходов, перемещения грузов, и иных коммуникаций, сооружений на внутренних водных путях, мелиоративных систем, а также капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на землях общего пользования.

1.7. подготовка и проведение аукционов по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении бюджетных организаций, осуществляются за счет средств, образовавшихся от превышения доходов над расходами, остающихся в распоряжении этих организаций от приносящей доходы деятельности, а при их отсутствии – за счет средств районного бюджета.

2. Утвердить Инструкцию о порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Толочинского района (прилагается).

3. Действие настоящего решения не распространяется на:

жилищный фонд;

линейно-кабельные сооружения электросвязи;

отношения по передаче имущества в финансовую аренду (лизинг);

отношения по размещению средств наружной рекламы.

4. Признать утратившими силу:

решение Толочинского районного Совета депутатов от 29 июня 2012 г. № 126 «О некоторых вопросах аренды государственного имущества, находящегося в собственности Толочинского района»;

решение Толочинского районного Совета депутатов от 9 декабря 2016 г. № 101 «О внесении изменений и дополнения в решение Толочинского районного Совета депутатов от 29 июня 2012 г. № 126».

5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

Г.Г.Мурашко

УТВЕРЖДЕНО

Решение
Толочинского районного
Совета депутатов
26.09.2023 № 255

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Толочинского района

1. Настоящей Инструкцией устанавливается порядок сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Толочинского района (далее – недвижимое имущество).

2. Арендодателями (ссудодателями) недвижимого имущества являются:
райисполком, районные органы управления;
коммунальные юридические лица;
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.

3. Информация 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**, размещается арендодателями (ссудодателями) в единой базе и должна включать сведения о техническом состоянии имущества (необходимость капитального ремонта, реконструкции, состояние конструктивных элементов, наличие инженерных сетей и другое).

Информация, указанная в части первой настоящего пункта, вносится арендодателями (ссудодателями) в единую базу 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, за исключением случаев, когда арендодателем (ссудодателем) запланированы использование недвижимого имущества для собственных нужд, иное вовлечение его в хозяйственный оборот либо снос.

Такая 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.

При заключении договоров почасовой или периодической аренды (почасового или периодического безвозмездного пользования) исключение информации из единой базы не является обязательным.

Решение о сдаче в аренду недвижимого имущества конкретному арендатору может быть принято после размещения информации о недвижимом имуществе в единой базе в случаях, когда такое размещение в соответствии с настоящим пунктом является обязательным, по истечении не менее трех рабочих дней, следующих за днем размещения информации, за исключением случаев почасовой и периодической аренды и предоставления недвижимого имущества в аренду по результатам проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды недвижимого имущества (далее – аукцион).

Договоры безвозмездного пользования недвижимым имуществом могут быть заключены после размещения информации о недвижимом имуществе в единой базе независимо от срока, прошедшего после ее размещения.

* За исключением:

случаев использования стен, крыш и других конструктивных элементов зданий;

недвижимого имущества, предлагаемого к сдаче в аренду дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь;

случаев, когда арендаторами реализовано преимущественное право на заключение договоров аренды на новый срок;

случаев сдачи в аренду недвижимого имущества юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, физическим лицам, являющимся правопреемниками арендатора.

** За исключением недвижимого имущества, предлагаемого к передаче в безвозмездное пользование для размещения государственных органов и организаций, местных исполнительных и распорядительных органов, районных органов управления.

4. Недвижимое имущество сдается в аренду по соглашению сторон без проведения аукциона либо путем проведения аукциона с учетом требований настоящей Инструкции.

5. Здания и изолированные помещения, находящиеся в собственности Толочинского района, подлежат сдаче в аренду путем проведения аукциона для производства и (или) реализации подакцизных товаров, ювелирных изделий из драгоценных металлов и (или) драгоценных камней, осуществления лотерейной, риэлтерской, страховой, банковской деятельности, деятельности в сфере игорного бизнеса, по организации и проведению электронных интерактивных игр, а также для осуществления иных видов деятельности, определяемых Советом Министров Республики Беларусь в соответствии с абзацем третьим части первой пункта 5 Положения о порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

Заключение договоров аренды зданий и изолированных помещений, указанных в части первой настоящего пункта, без проведения аукциона осуществляется в случаях:

признания аукциона несостоявшимся, а также 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 для размещения промышленных и сельскохозяйственных производств, эксплуатации технологического оборудования, складирования и хранения товарно-материальных ценностей вне зависимости от места расположения, за исключением видов деятельности, названных в части первой настоящего пункта;

сдачи в аренду для размещения объектов бытового обслуживания;

сдачи в аренду для размещения объектов общественного питания с количеством мест не более 25;

сдачи в аренду на условиях почасовой или периодической аренды;

сдачи в аренду зданий и изолированных помещений, закрепленных на праве оперативного управления за райисполкомом и районными органами управления;

сдачи в аренду отечественному производителю для реализации продукции собственного производства либо сдачи в аренду для размещения фирменного магазина отечественного производителя;

сдачи в аренду частному партнеру для исполнения обязательств, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве;

сдачи в аренду в случае, предусмотренном в части первой подпункта 1.14 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138;

сдачи в аренду на новый срок арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности по ранее заключенному договору аренды*. 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 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 проектной 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.

Если арендодатель планирует возмещение арендатором расходов (затрат) арендодателя на капитальный ремонт, информация об этом должна быть опубликована в извещении о проведении аукциона, а при сдаче в аренду недвижимого имущества без проведения аукциона – размещена в единой базе.

* За исключением случаев почасовой или периодической аренды.

6. Недвижимое имущество передается в безвозмездное пользование юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в соответствии с подпунктом 1.12 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

Если на право заключения договора безвозмездного пользования претендуют два и более лица, соответствующий договор заключается с первым обратившимся лицом.

7. Договор аренды недвижимого имущества должен быть заключен сторонами в течение 10 рабочих дней начиная со дня, следующего за днем:

принятия решения о сдаче в аренду недвижимого имущества;

проведения аукциона и подписания протокола аукциона при сдаче в аренду недвижимого имущества по результатам проведения аукциона.

8. Недвижимое имущество передается арендатору (ссудополучателю) (возвращается арендатором, ссудополучателем) в соответствии с условиями договора аренды (безвозмездного пользования) на основании передаточного акта (за исключением случаев сдачи его в почасовую или периодическую аренду, передачи в почасовое или периодическое безвозмездное пользование), в котором должны быть указаны:

место и дата составления акта;

регистрационный номер и дата заключения договора аренды (безвозмездного пользования);

характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества;

сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей.

Передаточный акт подписывается сторонами (их представителями).

При сдаче недвижимого имущества в почасовую или периодическую аренду (передаче в почасовое или периодическое безвозмездное пользование) порядок приема-передачи имущества определяется договором аренды (безвозмездного пользования).

9. Арендодатель (ссудодатель) ведет учет заключенных договоров аренды (безвозмездного пользования).