РЕШЕНИЕ СМОРГОНСКОГО РАЙОННОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ

25 октября 2023 г. № 518

Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом, находящимся в собственности Сморгонского района

На основании [подпункта 1.5](tx.dll?d=178008&a=6#a6) пункта 1 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», [части первой](tx.dll?d=635351&a=6#a6) подпункта 1.6 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» Сморгонский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Установить, что:

1.1. Сморгонский районный исполнительный комитет (далее – райисполком), структурные подразделения райисполкома, наделенные правами юридического лица, сельские исполнительные комитеты 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](#a1) 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);

1.2. коммунальные унитарные предприятия, учреждения, государственные объединения и другие государственные организации, за которыми недвижимое имущество, находящееся в собственности Сморгонского района, закреплено на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, за исключением указанных в [подпункте 1.1](#a2) настоящего пункта, а также хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемники), республиканские государственно-общественные объединения, в отношении переданного им в безвозмездное пользование недвижимого имущества, находящегося в собственности Сморгонского 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](#a2) и 1.2 настоящего пункта, перечисляются в доход районного бюджета ежемесячно не позднее 22-го числа месяца, следующего за отчетным[\*](#a3), 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 основаниям, устанавливаемым решением Сморгонского районного Совета депутатов в соответствии с [частью третьей](tx.dll?d=635351&a=115#a115) подпункта 1.6 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

При налогообложении прибыли суммы полученной арендной платы, арендной платы на рынках, подлежащие перечислению в районный бюджет в соответствии с подпунктами [1.1](#a2) 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;

1.4. в случае несвоевременного перечисления в районный бюджет платежей, предусмотренных в подпунктах [1.1](#a2), 1.2 и [части четвертой](#a4) подпункта 1.6 настоящего пункта (далее – задолженность), арендодатель уплачивает в районный бюджет пени[\*\*](#a5);

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\*\* 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).

1.5. ответственными за перечисление в районный бюджет платежей, предусмотренных в подпунктах [1.1](#a2), 1.2, [1.4](#a6) и [части четвертой](#a4) подпункта 1.6 настоящего пункта, а также за представление сведений о наличии задолженности являются руководители арендодателей;

1.6. заключение договоров аренды недвижимого имущества[\*](#a7), 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](tx.dll?d=635351&a=96#a96) 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.

Арендодатели недвижимого имущества[\*\*](#a8), 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](#a9) 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](#a10) 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;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\*\* 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](#a11) о порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Сморгонского 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. Для целей настоящего решения используются следующие термины и их определения:

4.1. термин «бюджетная организация» – в значении, определенном [подпунктом 1.4](tx.dll?d=137473&a=602#a602) пункта 1 статьи 2 Бюджетного кодекса Республики Беларусь;

4.2. термин «изолированное помещение» – в значении, определенном [абзацем шестым](tx.dll?d=47909&a=792#a792) статьи 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

4.3. термины «линейно-кабельные сооружения электросвязи», «недвижимое имущество», «хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации» – в значениях, определенных соответственно пунктами [6](tx.dll?d=635351&a=143#a143), 7, [18](tx.dll?d=635351&a=144#a144) приложения 1 к Указу Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

5. Признать утратившими силу:

[решение](tx.dll?d=245204&a=3#a3) Сморгонского районного Совета депутатов от 21 августа 2012 г. № 111 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом, находящимся в собственности Сморгонского района, и признании утратившими силу некоторых решений Сморгонского районного Совета депутатов»;

[решение](tx.dll?d=276293&a=1#a1) Сморгонского районного Совета депутатов от 31 января 2014 г. № 180 «О внесении изменения в решение Сморгонского районного Совета депутатов от 21 августа 2012 г. № 111»;

[решение](tx.dll?d=340215&a=5#a5) Сморгонского районного Совета депутатов от 29 декабря 2016 г. № 123 «О внесении изменений в решение Сморгонского районного Совета депутатов от 21 августа 2012 г. № 111»;

[решение](tx.dll?d=375523&a=1#a1) Сморгонского районного Совета депутатов от 15 мая 2018 г. № 21 «О внесении дополнений в решение Сморгонского районного Совета депутатов от 21 августа 2012 г. № 111».

6. Настоящее решение вступает в силу с 20 ноября 2023 г.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель | С.Н.Куденьчук |

|  |  |
| --- | --- |
|   | УТВЕРЖДЕНО[Решение](#a12) Сморгонского районного Совета депутатов25.10.2023 № 518 |

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

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

2. Для целей настоящей Инструкции:

2.1. термины «единая база», «периодическая аренда», «периодическое безвозмездное пользование», «почасовая аренда», «почасовое безвозмездное пользование» используются в значениях, определенных соответственно пунктами [5](tx.dll?d=635351&a=145#a145), [8](tx.dll?d=635351&a=146#a146), 9, [12](tx.dll?d=635351&a=147#a147), 13 приложения 1 к Указу Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138;

2.2. термины «частный партнер» и «соглашение о государственно-частном партнерстве» используются в значениях, определенных соответственно абзацами [третьим](tx.dll?d=313690&a=120#a120) и [восьмым](tx.dll?d=313690&a=97#a97) пункта 1 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 345-З «О государственно-частном партнерстве».

3. Арендодателями (ссудодателями) недвижимого имущества являются:

райисполком, структурные подразделения райисполкома, наделенные правами юридического лица, сельские исполнительные комитеты;

коммунальные унитарные предприятия, учреждения, государственные объединения и другие государственные организации, за которыми недвижимое имущество закреплено на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

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.

4. Информация о недвижимом имуществе, предлагаемом к сдаче в аренду[\*](#a13), в том числе в почасовую и периодическую, передаче в безвозмездное пользование, в том числе в почасовое и периодическое[\*\*](#a14), 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](#a15) 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 3 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.

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

6. Здания и изолированные помещения, находящиеся в собственности Сморгонского 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](tx.dll?d=635351&a=53#a53) 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](#a16) 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](#a16) 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, структурными подразделениями райисполкома, наделенными правами юридического лица, сельскими исполнительными комитетами;

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](tx.dll?d=635351&a=32#a32) 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[\*](#a17). 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 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.

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.

7. Недвижимое имущество передается в безвозмездное пользование юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в соответствии с [подпунктом 1.12](tx.dll?d=635351&a=13#a13) 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.

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

принятия решения райисполкома о согласовании сдачи в аренду недвижимого имущества;

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

9. 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).

10. Арендодатель (ссудодатель) ведет учет заключенных договоров аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества.