

**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. Красновёздный, 12, 220005, г. Минск
тел./факс (017) 2882725,
e-mail: info@gki.gov.by

**ПРАТАКОЛ
29.10.2020 № 2
г. Мінск**

**ПРОТОКОЛ
г. Минск**

заседания
Общественно-консультативного (экспертного)
совета по развитию предпринимательства
при Государственном комитете по имуществу

Председатель:

Матусевич
Дмитрий Феофанович

Председатель Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь
(далее – Госкомимущество)

**Присутствовали члены Общественно-консультативного (экспертного)
совета по развитию предпринимательства при Госкомимуществе
(далее – ОКС):**

Бровкин
Петр Николаевич

первый заместитель Председателя
Госкомимущества

Басько
Владимир Викторович

Председатель комитета делового совета ЕАЭС
по цифровой повестке ЕАЭС

Варивода
Сергей Михайлович

заместитель Председателя республиканского
общественного объединения "Белорусская научно-
промышленная ассоциация"

Давидович
Владимир Иванович

руководитель группы компаний "Твоя столица"

Калинин
Александр Федотович

Председатель общественного объединения
"Белорусский союз предпринимателей"

Коваль
Лилия Ивановна

вице-председатель общественного объединения
"Минский столичный союз предпринимателей
и работодателей"

Мелешкин Денис Владимирович	заместитель Председателя Белорусской торгово-промышленной палаты
Тарасевич Жанна Казимировна	директор Бизнес союза предпринимателей и нанимателей имени профессора М.С.Кунявского
Швец Александр Иосифович	Председатель Республиканского общественного объединения "Белорусская научно-промышленная ассоциация", член Совета по развитию предпринимательства в Республике Беларусь
Юренич Светлана Петровна	Председатель Ассоциации оценочных организаций
Садовская Ольга Владимировна	консультант управления использования имущества главного управления распоряжения имуществом Госкомимущества (секретарь Совета)

Присутствовали работники Госкомимущества:

Пигаль Наталья Евгеньевна	начальника отдела кадастра Госкомимущества
Долгова Ирина Юрьевна	заместитель начальника главного управления распоряжения имуществом Госкомимущества
Соловей Юлия Александровна	начальник управления использования имущества главного управления распоряжения имуществом Госкомимущества

Присутствовали представители иных государственных органов:

Бабаченок Ирина Вячеславовна	заместитель начальника главного управления регионального развития и имущественных отношений — начальник управления имущественных отношений Министерства экономики
Новиков Андрей Петрович	первый заместитель председателя правления ОАО "Белорусская универсальная товарная биржа"
Пилькевич Кирилл Александрович	начальник управления государственных закупок и реализации имущества ОАО "Белорусская универсальная товарная биржа"

Луговцов Вячеслав Вячеславович	начальник отдела аукционов РУП "Институт недвижимости и оценки"
Ладутенко Игорь Николаевич	первый заместитель директора КУП "Минский городской центр недвижимости"
Стасевич Дмитрий Георгиевич	начальник отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов КУП "Минский городской центр недвижимости"
Широкая Наталья Александровна	главный специалист отдела экспертизы достоверности оценки государственного имущества комитета государственного имущества Минского городского исполнительного комитета

Присутствовало 12 членов совета, что составляет более 2/3 от общего состава совета, необходимого для принятия правомочных решений.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении некоторых предложений республиканского общественного объединения "Белорусская научно-промышленная ассоциация" (далее – РОО "БНПА") в части взимания платежей за землю

(Пигаль Н.Е., Матусевич Д.Ф., Варивода С.М.)

Пигаль Н.Е. сообщено, что Совет Министров Республики Беларусь поручением от 24 августа 2020 г. № 06/650-212/8826р в адрес Госкомимущества, Министерства по налогам и сборам и Министерства финансов направил обращение РОО "БНПА" для рассмотрения и выработки с учетом государственной целесообразности согласованного решения.

По существу содержания указанного обращения Госкомимущество информирует.

1. Вопросы о взимании платы за право заключения договора аренды земельных участков (далее – право аренды), аналогичные обозначенным в запросе, по инициативе представителей бизнес-сообществ, в том числе РОО "БНПА", и при их участии были рассмотрены в 2018–2019 гг. на заседаниях Общественно-консультативного (экспертного) совета по развитию предпринимательства при Госкомимуществе, и реализованы путем принятия постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25 июня 2019 г. № 422 "Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462" и издания Указа Президента Республики

Беларусь от 26 декабря 2019 г. № 485 "О совершенствовании земельных отношений и рассмотрения обращений граждан и юридических лиц".

В результате принятия указанного постановления Совета Министров Республики Беларусь с 1 января 2020 г. установлена новая шкала коэффициентов к кадастровой стоимости земельных участков для расчета платы за право заключения договоров аренды земельных участков – максимальный размер коэффициента составляет 0,25 для срока аренды участка в 99 лет. Предусмотрен равномерный (линейный) шаг между смежными коэффициентами на всем протяжении этой шкалы. Соответственно, размер платы за право аренды на промежутке сроков аренды от 1 года до 99 лет уменьшен с 12,8 до 2 раз.

Размер платы за право аренды рассчитывается путем умножения кадастровой стоимости земельного участка на коэффициент, установленный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 "О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667" (далее – постановление № 462), в зависимости от срока аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка арендатор выбирает самостоятельно.

Анализ результатов кадастровой оценки земель Республики Беларусь показывает, что кадастровые стоимости в пределах районов и населенных пунктов распределяются неоднородно. При этом в центре города (административном, культурном, торговом) в точке притяжения деловой активности, как правило, стоимость земли всегда выше, а на удалении от него – меньше. Потенциальный арендатор земельного участка, ориентируясь на размеры кадастровых стоимостей земельных участков в пределах интересующей его территории и исходя из собственных финансовых возможностей и намерений ведения хозяйственной деятельности, может выбрать земельный участок для размещения своего объекта.

Справочно.

Так, например, в г. Минске имеются территории с кадастровой стоимостью 7,13 долл.США за 1 м² и 3,81 долл.США за 1 м² по видам функционального использования "общественно-деловая зона" и "производственная зона" соответственно.

В центре г. Барановичи размер платы за право заключения договора аренды земельного участка по виду функционального использования "общественно-деловая зона" составит:

- на 1 год – 37 504 рубля за 1 га;*
- на 50 лет – 366 836 рублей за 1 га;*
- на 99 лет – 586 000 рублей за 1 га.*

В центре г. Червеня размер платы за право заключения договора аренды земельного участка по тому же виду функционального использования составит:

- на 1 год – 8 963 рубля за 1 га;*

на 50 лет – 87 671 рубль за 1 га;

на 99 лет – 140 050 рублей за 1 га.

В д. Ливаново Крупского района Минской области:

на 1 год – 14 рублей за 1 га;

на 50 лет – 700 рублей за 1 га;

на 99 лет – 1 400 рублей за 1 га.

Таким образом, при предоставлении земельного участка в аренду плата за право аренды взимается с арендатора за право аренды им земельного участка на выбранный этим арендатором срок. По истечении срока аренды право аренды земельного участка прекращается, поскольку является срочным имущественным правом. При предоставлении земельного участка на новый срок арендатор вносит плату за право аренды на следующий срок аренды этого участка.

Полагаем, что случаи, когда земельный участок испрашивается в аренду на сроки 1-3 года арендатором для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) с нормативным сроком службы более 50 лет, не являются системными. Приводимый в обращении РОО "БНПА" вариант развития земельных отношений свидетельствует только о том, что арендатор не имеет четких намерений в успешном завершении своей деятельности по возведению и обслуживанию строящегося капитального строения (здания, сооружения).

Наличие платы за право заключения договора аренды земельного участка не является тем решающим фактором, который сдерживает деловую инициативу субъектов хозяйствования. Вместе с тем, внесение платы за право заключения договора аренды земельного участка позволяет ввести такие участки в гражданский оборот – передавать права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу, внести его в качестве вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица, передать в залог.

Подходы к установлению единого порядка возмездного предоставления земельных участков субъектам земельных отношений независимо от форм собственности на двух видах вещных прав (частной собственности и аренды) на земельные участки и поэтапного перехода к такому порядку определены в проекте Указа Президента Республики Беларусь "О совершенствовании земельных отношений", который в настоящее время дорабатывается Госкомимуществом с учетом предложений и замечаний заинтересованных.

2. Министерством по налогам и сборам в части установления определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в размере, равном земельному налогу, сообщается следующее.

В настоящее время механизмы взимания арендной платы за земельный участок и земельного налога (плательщики, ставки (коэффициенты), льготы и т.д.) идентичны.

Однако, в отличие от ежегодного размера арендной платы размер земельного налога каждый год осовременивается путем пересчета налоговой базы – кадастровых стоимостей земельных участков (в зависимости от их функционального назначения) на прогнозные индексы роста потребительских цен, а также путем применения к ставкам земельного налога параметров инфляции. В связи с этим, за земельный участок, предоставленный на праве аренды, арендная плата может уплачиваться в меньшем размере, чем земельный налог за такой же земельный участок, если он предоставлен на праве постоянного либо временного пользования.

Учитывая изложенное, в целях пополнения бюджета предложение РОО "БНПА" в части идентичного установления определения размера арендной платы за земельный участок и определения суммы земельного налога за этот земельный участок МНС поддерживается.

Одновременно сообщаем, что нормы Указа Президента Республики Беларусь от 12 мая 2020 г. № 160 "Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности" (далее – Указ № 160) предусматривают с 1 января 2020 г. увеличение размера ежегодной арендной платы за земельные участки отдельным категориям арендаторов только в 2 раза, т.е. так же, как и предусмотрено с 1 января 2020 г. нормами Налогового кодекса Республики Беларусь в отношении увеличения ставок земельного налога. В связи с этим, местные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон в течение 2020 года приведут свои решения об увеличении размера ежегодной арендной платы за земельные участки в соответствие с нормами Указа № 160 и различий между увеличением ставок земельного налога и увеличением размера ежегодной арендной платы не будет.

3. Министерством финансов по вопросу о взимании платы при перезаключении договора аренды земельного участка на новый срок отмечено следующее.

Право аренды земельного участка и право собственности на земельный участок имеют свою стоимость. Она выражается в денежной форме и определяется по результатам кадастровой оценки.

По своей сути плата за право аренды является аналогом платы за предоставление земельных участков в частную собственность. Их отличие заключается только в том, что плата за право аренды вносится за уступку государством арендатору на определенный срок прав на использование земельного участка и участие его в гражданском обороте.

Размер платы за право аренды зависит от срока аренды земельного участка. При передаче его в частную собственность (бессрочно) уплачивается полная стоимость участка.

Плата за право заключения договора аренды является одним из доходных источников местных бюджетов и ее отмена приведет к потерям местных бюджетов.

Справочно.

В 2019 году в доходы местных бюджетов поступило 33,6 млн. рублей платы за право аренды, по оценке, в 2020 году такие поступления составят 35,7 млн. рублей.

По вопросу об установлении арендной платы за земельный участок, равной земельному налогу, министерством отмечено следующее.

Механизмы взимания арендной платы за земельный участок и земельного налога (плательщики, ставки (коэффициенты), льготы и т.д.) в настоящее время идентичны.

Вместе с тем размер исчисляемого земельного налога (в отличие от размера арендной платы) ежегодно осовременивается путем пересчета кадастровой стоимости земельных участков и (или) ставок налога на прогнозные параметры инфляции. В этой связи арендная плата может уплачиваться в меньшем размере, чем земельный налог.

Учитывая изложенное, в целях пополнения доходной части бюджета поддерживаем предложение РОО "БНПА" об определении арендной платы за земельный участок, равной земельному налогу за этот участок.

На основании изложенного с учетом высказанных мнений возможно сделать следующие выводы:

принцип взимания платы за право аренды земельных участков идентичен принципу взимания платы за предоставление земельных участков в частную собственность. Размеры платы за право аренды пересмотрены в 2019 г. в части ее двукратного уменьшения, отмена взимания такой платы приведет к значительным потерям местных бюджетов;

местные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон в течение 2020 года приведут свои решения об увеличении размера ежегодной арендной платы за земельные участки в соответствие с нормами Указа № 160 и различий между увеличением ставок земельного налога и увеличением размера ежегодной арендной платы не будет;

предложение РОО "БНПА" об определении арендной платы за земельный участок, равной земельному налогу за этот участок, поддержано. Реализация этого предложения возможна путем внесения соответствующих норм в Налоговый кодекс Республики Беларусь.

РЕШИЛИ:

1. Принять информацию Пигаль Н.Е. к сведению.

2. Развитие электронных торгов по продаже государственного имущества

(Долгова И.Ю., Матусевич Д.Ф., Калинин А.Ф., Новиков А.П., Ладутенко И.Н.)

Госкомимуществом с учетом поступающих предложений заинтересованных организовано проведение правового мониторинга постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 608 "Об утверждении Положения о порядке проведения электронных торгов по продаже государственного имущества, включая земельные участки, права заключения договора аренды государственного имущества, в том числе земельных участков" (далее – Постановление № 608).

1. По предложениям Минского городского исполнительного комитета при проведении электронных торгов необходимо:

внедрить полноценный электронный документооборот для участников торгов, в том числе отменить обязанность по предоставлению ими отметки банка на электронном документе, подтверждающем внесение задатка;

с целью сокращения времени проведения электронных торгов предоставить его участникам возможность самостоятельно назначать ставки в размере от пяти до пятнадцати процентов от предыдущей цены за исключением первого шага;

распространить действие Постановления № 608 на аукционы с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

в случае срыва торгов наделить правами и обязанностями победителя электронных торгов участника, предложившего в ходе торгов вторую по величине цену за предмет аукциона (так называемый "второй победитель").

2. Республиканским унитарным предприятием "Институт недвижимости и оценки" кроме отмены дублирования документов в электронном виде документами на бумажном носителе также предложено установить размер задатка для объектов с начальной ценой до 100 базовых величин равным этой начальной цене, а для иных объектов – не более 20 % от начальной цены, но не менее 100 базовых величин.

3. Белорусской универсальной товарной биржей (далее – Биржа) предложено рассмотреть возможность установления для участников электронных торгов платы за оказание услуг по регистрации их заявлений, за регистрацию на электронной торговой площадке, а для победителя аукциона – процентов от стоимости предмета торгов.

Биржей также инициирован вопрос о продаже всего государственного имущества только на электронных торгах.

В отношении предложений Минского городского исполнительного комитета и республиканского унитарного предприятия "Институт

недвижимости и оценки“ Госкомимущество не имеет принципиальных возражений, после завершения правового мониторинга будет подготовлен соответствующий проект нормативного правового акта.

По вопросу установления дополнительных платежей в отношении участников электронных торгов отмечаем, что согласно подпункту 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232 ”О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)“ (далее – Указ № 232) не допускается, если иное не предусмотрено этим Указом, установление и взимание с участника аукциона (конкурса) платы за организацию, проведение либо участие в аукционе (конкурсе), в том числе за подачу заявки (заявления) на участие в нем, предоставление документации, необходимой для его проведения, в случаях, когда обязательность проведения аукциона (конкурса) при распоряжении имуществом установлена законодательством.

Таким образом, по мнению Госкомимущества, без внесения соответствующих изменений в Указ № 232 установление предлагаемых дополнительных расходов участников недопустимо. Для внесения таких изменений необходимо обоснование и прогноз предлагаемых последствий правового регулирования.

Инициатива Биржи по вопросу продажи всего государственного имущества только на электронных торгах членами совета и приглашенными участниками поддержана. В ходе обсуждения предложено проработать вопрос о поэтапном распространении такой практики с последующим внесением изменений в нормативные правовые акты по продаже государственного имущества.

РЕШИЛИ:

2.1. Информацию Долговой И.Ю. принять к сведению.

2.2. По итогам правового мониторинга Постановления № 608 Госкомимуществу подготовить проект нормативного правового акта.

3. Проект Указа Президента Республики Беларусь ”Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом“

(Соловей Ю.А., Матусевич Д.Ф., Варивода С.М., Калинин А.Ф., Коваль Л.И., Тарасевич Ж.К., Стасевич Д.Г.)

Соловей Ю.А. сообщено, что Программой деятельности Правительства Республики Беларусь на 2018 – 2020 гг., утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 октября 2018 г. № 774, и пунктом 26 Комплекса мер по реализации первого этапа Стратегии развития малого и среднего предпринимательства ”Беларусь – страна

успешного предпринимательства“ на период до 2030 года, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 февраля 2016 г. № 149 ”О Государственной программе ”Малое и среднее предпринимательство в Республике Беларусь“ на 2016 – 2020 годы“, предусмотрена подготовка к ноябрю 2020 года нормативного правового акта по совершенствованию арендных отношений.

В этой связи Госкомимуществом с учетом предложений органов государственного управления и бизнес-сообществ подготовлен проект Указа Президента Республики Беларусь ”Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом“ (далее – проект Указа), предусматривающий комплексную корректировку Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 ”О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом“ (далее – Указ № 150).

Изменения в нормативном регулировании арендных отношений, которые могут оказать существенное влияние на условия осуществления предпринимательской деятельности:

1. Из предмета правового регулирования Указа № 150 исключаются хозяйственные общества, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц (далее – хозяйственные общества с долей государства).

Хозяйственные общества независимо от доли государства в уставном фонде являются коммерческими организациями, основной целью деятельности которых является извлечение прибыли.

Кроме того, хозяйственные общества с долей государства не перечисляют в бюджет часть арендной платы, полученной от сдачи в аренду собственного имущества.

В этой связи проектом Указа предусматривается уход от жесткого регулирования определения размера арендной платы в отношении имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ с долей государства, что позволит им более гибко реагировать на рынок аренды коммерческой недвижимости и более эффективно вовлекать в хозяйственные оборот свое имущество.

При этом хозяйственные общества с долей государства могут своими локальными правовыми актами установить порядок распоряжения имуществом, аналогичный Указу № 150.

Кроме того, проектом Указа предусматривается исключение обязанности хозяйственных обществ с долей государства по предоставлению недвижимого имущества в безвозмездное пользование только лицам, включенным в перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных

обществ с долей государства, утвержденный Указом № 150 (далее – перечень).

Пунктом 2 статьи 644 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) предусмотрено, что коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся собственником имущества этой организации, ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

Соответственно хозяйственные общества с долей государства смогут передавать свое имущество в безвозмездное пользование другим юридическим лицам, за исключением тех, которые подпадают под запрет, установленный пунктом 2 статьи 644 ГК, без ограничений, установленных для государственного имущества.

2. Проектом Указа предусматривается возможность приостановления уплаты арендной платы.

В соответствии с Указом № 150 арендная плата взимается со дня передачи арендатору недвижимого имущества согласно передаточному акту до дня возврата недвижимого имущества по прекращенному (расторгнутому) договору аренды включительно. Данный подход сохранен и в проекте Указа. Вместе с тем, проектом Указа предусматривается норма, согласно которой обязанность по уплате арендной платы приостанавливается на период проведения капитального ремонта недвижимого имущества, его реконструкции, модернизации, а также в иных случаях, когда по не зависящим от арендатора (ссудополучателя) причинам он не может пользоваться арендованным (полученным в безвозмездное пользование) недвижимым имуществом.

Такие ситуации возникали при организации и проведении в Республике Беларусь II Европейских игр 2019 года с мая по июль, когда произошло ограничение пользования отдельным арендованным имуществом, включая полный запрет пользования, а также в период неблагоприятной эпидемиологической ситуации.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 577 ГК).

Согласно пункту 1 статьи 587 ГК арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды.

В связи с этим при осуществлении капитального ремонта недвижимого имущества или его реконструкции, модернизации может возникнуть ситуация, при которой арендатор фактически не сможет владеть и пользоваться арендованным имуществом.

3. Проектом Указа вводится такое понятие, как коворкинг – представление во временное возмездное владение и (или) пользование

рабочего места.

Таким образом, арендодатель предоставляет арендатору на время (от 1 часа до года и более) оборудованное рабочее место для осуществления последним самостоятельной деятельности.

Для коворкинга владелец помещения организует пространство, например, комфортные рабочие места, переговорные комнаты, залы для мастер-классов и презентаций, оборудованные офисной или иной техникой/оборудованием, Интернетом, шкафчиками/сейфами для личных вещей, зонами отдыха, кухнями, туалетами.

Существуют различные виды и условия оказания услуг коворкинга, к примеру, предоставление в аренду рабочих мест в общем зале за любым свободным столом в открытом пространстве либо фиксированных рабочих мест, в том числе в отдельной комнате.

Аренда рабочего места фактически возможна и в рамках действующего Указа № 150. Однако, для этого необходимо заключение двух договоров аренды – аренды части недвижимого имущества (части пола в помещении) и аренды движимого имущества. И, соответственно, подписание отдельных передаточных актов.

При реализации норм, предусмотренных проектом Указа, механизм предоставления рабочих мест в аренду будет упрощен (заключение одного договора, имеющего силу передаточного акта), что позволит, в свою очередь, более эффективно использовать государственное имущество.

4. Проектом Указа предусмотрено увеличение случаев, при которых недвижимое имущество предоставляется в безвозмездное пользование:

4.1. юридическим и физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям, при предоставлении недвижимого имущества, которое не использовалось более одного года, на срок не более пяти лет.

Благодаря данной норме субъекты хозяйствования смогут получить государственное имущество вообще бесплатно.

Схема предоставления недвижимого имущества будет выглядеть следующим образом.

Недвижимое имущество предоставляется в аренду по соглашению сторон без проведения аукциона либо путем проведения аукциона по продаже права заключения договора, в случаях, когда его проведение обязательно.

Если аукцион по продаже права заключения договора аренды был признан несостоявшимся, возможно представление недвижимого имущества в течение года в аренду без проведения торгов.

Если по истечении года со дня размещения информации об объекте в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, размещенной в глобальной компьютерной сети Интернет, этот объект не будет передан в аренду или вовлечен в хозяйственный оборот иным способом, такой объект может быть передан в безвозмездное пользование юридическим и физическим

лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям, на 5 лет без каких-либо условий, связанных с использованием переданного имущества;

4.2. юридическим лицам, учрежденным хозяйственными обществами, созданными в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемникам), для управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности, переданным им в безвозмездное пользование, в случае, если такое имущество является их непрофильными активами (объектами социальной сферы).

Данное предложение было ранее инициировано Советом по развитию предпринимательства и республиканской ассоциацией предприятий промышленности "БелАПП"

Реализация указанной инициативы позволит повысить эффективность основного производства субъектов хозяйствования путем передачи на аутсорсинг непрофильных видов деятельности.

С целью повышения отдачи от использования государственного имущества, внедрения современных методов управления, развития механизмов корпоративного управления и эффективного распределения функций, а также учитывая цели и задачи Программы деятельности Правительства Республики Беларусь на 2015 год, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18 мая 2015 г. № 11, предлагается создание юридических лиц с передачей им объектов социальной сферы.

5. Проектом Указа, с учетом предложений бизнес-сообществ, предлагается установить диапазон для коэффициента спроса на недвижимое имущество, технического состояния недвижимого имущества и коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования арендуемого имущества (далее – коэффициент спроса) в размере от 0,3 до 3.

При расчете размера арендной платы по формуле, предусмотренной пунктом 10 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденного Указом № 150 (далее – Положение), даже с применением минимального размера коэффициента спроса 0,5 размер арендной платы может быть высоким, что делает государственное имущество менее конкурентоспособным.

6. Проектом Указа предусмотрено изменение подхода к установлению понижающего коэффициента 0,4 для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих бытовые услуги, перечисленные в подпункте 1.4.1 пункта 1 приложения 2 к Положению.

Эти услуги были определены в Указе № 150 в соответствии с общегосударственным классификатором Республики Беларусь ОКРБ 015-2003 "Услуги населению", утвержденным постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 9 декабря 2003 г. № 49, действовавшим на момент принятия Указа № 150.

В настоящее время в связи с отменой указанного классификатора действует общегосударственный классификатор Республики Беларусь ОКРБ 005-2011 "Виды экономической деятельности", утвержденный постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 5 декабря 2011 г. № 85.

Ввиду возможных последующих изменений в название бытовых услуг, их перечисление в проекте Указа некорректно. Применение в акте ссылок на конкретные акты меньшей юридической силы не допускается.

В этой связи предлагается кардинально изменить подход в применении понижающего коэффициента 0,4 и предусмотреть его установление в зависимости от того, какая бытовая услуга наиболее востребована на определенной территории.

В ходе обсуждения было отмечено следующее.

1. Председателем общественного объединения "Белорусский союз предпринимателей" Калининым А.Ф. предложено:

сохранение государственного регулирования определения размера арендной платы при аренде недвижимого имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц;

установление коэффициента спроса от 0,3 до 1 для арендуемых производственных площадей.

2. Вице-председателем общественного объединения "Минский столичный союз предпринимателей и работодателей" Коваль Л.И. предложено:

установить коэффициент спроса 0,5 за площади, арендуемые учреждениями образования для осуществления образовательной деятельности;

проработать вопрос формулировки подпункта 1.8 пункта 1 проекта Указа в отношении регистрации недвижимого имущества.

3. Заместителем начальника главного управления регионального развития и имущественных отношений – начальником управления имущественных отношений Министерства экономики Бабаченок И.В. предложено разработать отдельное Положение о коворкинге.

4. Начальником отдела по организации и проведению аукционов, конкурсов КУП "Минский городской центр недвижимости" Стасевичем Д.Г. рекомендовано рассмотреть вопрос о внесении в проект Указа обязанности проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды в отношении частей недвижимого имущества.

РЕШИЛИ:

3.1. Принять информацию Соловей Ю.А. к сведению.

3.2. Одобрить предложение бизнес-организаций о государственном регулировании определения размера арендной платы при аренде капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц.

3.3. Общественному объединению "Белорусский союз предпринимателей" предоставить предложения по критериям отнесения арендуемых площадей к производственным площадям для установления в проекте Указа коэффициента спроса от 0,3 до 1 "для производственных площадей".

3.4. Общественному объединению "Минский столичный союз предпринимателей и работодателей" предоставить в Госкомимущество аргументированную информацию с финансово-экономическим обоснованием (в том числе содержащем информацию об арендуемых площадях, арендной плате в месяц, размере коэффициента спроса, количестве рабочих мест на арендуемой площади, стоимости обучения в месяц, налоги в месяц) для включения в проект Указа коэффициента спроса 0,5 за площади, арендуемые учреждениями образования для осуществления образовательной деятельности с учетом установленного в приложении 2 к Положению понижающего коэффициента 0,8.

3.5. Госкомимуществу проработать формулировку подпункта 1.8 пункта 1 проекта Указа с учетом предложения бизнес-сообщества.

3.6. Рекомендовать Госкомимуществу разработать Положение о коворкинге.

3.7. Госкомимуществу совместно с коммунальным унитарным предприятием "Минский городской центр недвижимости" изучить вопрос об обязательности проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды в отношении частей недвижимого имущества при предоставлении предприятием дополнительного финансово-экономического обоснования по данному вопросу.

Председатель

Д.Ф.Матусевич

Секретарь

О.В.Садовская

