Разъяснения по применению Указа Президента Республики Беларусь от 24 апреля 2020 г. № 143 ”О поддержке экономики“ (далее – Указ) в части арендных отношений

**1. Кому предоставляется отсрочка с последующей рассрочкой в отношении арендной платы?**

Положения пунктов 6 и 7 Указа распространяются на арендаторов (ссудополучателей) 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 (далее – недвижимое имущество), осуществляющих виды экономической деятельности, включенные в перечень согласно приложению к Указу, а также оказывающих бытовые услуги населению.

Указом предусмотрено предоставление до 30 сентября 2020 года отсрочки с рассрочкой уплаты по 31 декабря 2020 года:

арендаторам – по оплате арендной платы за пользование недвижимым имуществом;

ссудополучателям – по возмещению начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость.

**2. Обязан ли арендодатель (ссудодатель) предоставлять отсрочку арендатору (ссудополучателю)?**

Арендодатель (ссудополучатель) обязан предоставить арендатору (ссудополучателю), осуществляющему вид деятельности, включенный в перечень согласно приложению к Указу (далее – перечень), либо оказывающему бытовые услуги населению, отсрочку уплаты арендной платы (возмещения расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества), арендующему (безвозмездно пользующемуся) недвижимое имущество, с последующей рассрочкой при наличии соответствующего заявления арендатора (ссудополучателя). Отсрочка предоставляется независимо от объема выручки арендатора и от того, является ли осуществляемый вид деятельности для него основным.

Если арендатор (ссудополучатель) осуществляет вид деятельности, не включенный в перечень, право на отсрочку он не имеет.

*Справочно.*

*Под недвижимым имуществом понимается 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.*

**3. Обязательно ли подавать заявление об отсрочке уплаты арендной платы для ее получения?**

Да, предоставление отсрочки осуществляется на основании соответствующего заявления.

Кроме того, в этом заявлении также должны быть указаны сроки и размеры ежемесячных платежей по предоставляемой рассрочке.

**4. Как оформляется отсрочка уплаты арендной платы?**

Отсрочка оформляется путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества, которое должно быть заключено в течение 3 рабочих дней со дня поступления арендодателю (ссудодателю) от арендатора (ссудополучателя) заявления о ее предоставлении.

*Справочно.*

*Под недвижимым имуществом понимается 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.*

*Решение о предоставлении отсрочки не подлежит согласованию с местными органами власти либо другими  органами государственного управления, а также с органами управления хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц.*

**5. На кого распространяется действие пункта 11 Указа?**

Пункт 11 Указа распространяется на всех юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, независимо от формы собственности.

При этом арендодатели – государственные организации и хозяйственные общества, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц (далее – хозяйственное общество с долей государства), в силу пункта 6 Указа обязаны предоставлять отсрочку уплаты арендной платы арендаторам недвижимого имущества.

В силу пункта 11 Указа такие арендодатели также вправе уменьшить размер арендной платы (за счет коэффициента спроса или процента рентабельности) арендаторам – субъектам хозяйствования с учетом объема их выручки.

*Справочно.*

*Под недвижимым имуществом понимается 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.*

*Под субъектами хозяйствования в Указе № 143 понимаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, основной вид осуществляемой экономической деятельности которых включен в перечень согласно приложению к Указу.*

Решение об уменьшении арендатору размера арендной платы за счет коэффициента спроса может быть принято государственной организацией, хозяйственным обществом с долей государства на основании положений Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 ”О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом“ (далее – Указ № 150).

Названный арендодатель имеет право снизить размер арендной платы за счет корректировки коэффициента спроса, установленного в договоре в размере от 0,5 до 3.

При этом обращаем внимание, что согласно пункту 4 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), за счет арендной платы, полученной от сдачи в аренду недвижимого имущества, определенной в соответствии с Положением (пункт 10 Положения) возмещаются начисленная амортизация, а также все виды налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемые арендодателем согласно законодательству. В ином случае размер арендной платы должен быть определен в соответствии с пунктом 11 Положения.

Субъектам частной формы собственности пунктом 11 Указа рекомендовано как предоставлять отсрочку, так и снижать размер арендой платы арендаторам – субъектам хозяйствования.

**6. Имеет ли право на отсрочку арендатор, который осуществляет один из видов деятельности, включенный в перечень, но эта деятельность не связана с арендуемым им имуществом?**

Нет. Отсрочка предоставляется, если вид деятельности, указанный в перечне согласно приложению к Указу (далее – перечень), осуществляется на арендованном имуществе.

Если на арендованном имуществе арендатором осуществляются виды деятельности, как включенные в перечень, так и не включенные в него, отсрочка уплаты арендной платы предоставляется только в отношении площадей, используемых непосредственно для осуществления соответствующего вида деятельности.

**7. Распространяется ли действие Указа на арендаторов, оказывающих бытовые услуги, не зарегистрированных в реестре бытовых услуг, в том числе физических лиц?**

Указом предусмотрено, что к бытовым услугам относятся бытовые услуги, определенные законодательством о ведении государственного информационного ресурса ”Реестр бытовых услуг Республики Беларусь“.

В соответствии с подпунктом 2.1 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 24 июля 2014 г. № 371 ”О создании государственного информационного ресурса ”Реестр бытовых услуг Республики Беларусь“ (далее – Указ № 371) деятельность в сфере бытового обслуживания населения вправе осуществлять только юридические лица и индивидуальные предприниматели, включенные Министерством антимонопольного регулирования и торговли в реестр бытовых услуг. Факт включения субъекта, оказывающего бытовые услуги, в реестр бытовых услуг подтверждается свидетельством о включении в реестр бытовых услуг, выдаваемым Министерством антимонопольного регулирования и торговли по установленной им форме.

Пунктом 4 Указа № 371 определено, что субъекты, оказывающие бытовые услуги на дату вступления в силу этого Указа, вправе осуществлять такую деятельность без включения в реестр бытовых услуг до 1 июня 2015 г. При намерении в дальнейшем осуществлять эту деятельность они должны до истечения указанного срока обратиться в Министерство антимонопольного регулирования и торговли для включения в реестр бытовых услуг.

Таким образом, действие Указа распространяется только на   юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, включенных в реестр бытовых услуг.

**8. Имеет ли право на отсрочку субарендатор?**

На субарендаторов распространяются такие же правила, что и на арендаторов.

**9. Мораторий, предусмотренный пунктом 10 Указа, распространяется только на арендаторов, осуществляющих виды деятельности, включенные в перечень, либо оказывающих бытовые услуги?**

Нет. Указом установлен мораторий на увеличение базовой арендной величины и арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся 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, независимо от деятельности арендатора.

Мораторий на увеличение базовой арендной величины и арендной платы за пользование недвижимым имуществом длится до 30 сентября 2020 г. включительно.

Таким образом, до 1 октября 2020 г. размер базовой арендной величины сохранен в размере 16 рублей 90 копеек. С 1 октября 2020 г. размер базовой арендной величины будет составлять 17 рублей 85 копеек согласно постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2020 г. № 162.

**10. Алгоритм действий при расчете размера арендной платы с учетом моратория на увеличение базовой арендной величины.**

Если к действующим договорам аренды до вступления Указа в силу были заключены дополнительные соглашения, в соответствии с которыми с 1 апреля 2020 г. произведен перерасчет размера арендной платы с учетом размера базовой арендной величины, установленного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2020 г. № 162, необходимо заключить дополнительное соглашение, в котором зафиксировать размер арендной платы, установленный до 1 апреля 2020 г., на период до 30 сентября 2020 г. включительно.

Если размер арендной платы в договорах аренды был зафиксирован только в базовых арендных величинах, внесение изменений в такие договоры не требуется.

Арендная плата, в период с 1 апреля до 30 сентября 2020 г., включая арендую плату за март 2020 г, а также задолженность по арендной плате, уплачиваемые после 31 марта 2020 г., должны определяться исходя из базовой арендной величины 16 рублей 90 копеек.

Если арендная плата за март и апрель 2020 г. были уплачены после 1 апреля 2020 г. с учетом увеличенного размера базовой арендной величины, излишек арендной платы не возвращается, а засчитывается в счет последующих платежей.

Отсрочка уплаты арендной платы (возмещения ссудодателям начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость) за апрель и май предоставляется при наличии заявления арендатора (ссудополучателя), поданного не позднее 20 мая 2020 г. В остальной период рассрочка предоставляется на будущий период (не ранее даты подачи заявления).

Если арендная плата, рассчитанная с увеличенным размером базовой арендной величины, не была уплачена арендатором в апреле и мае, он имеет право указать в заявлении срок предоставления ему отсрочки с 1 апреля 2020 г. В данном случае штрафные санкции за несвоевременное внесение арендной платы не применяются.

Если арендатором (ссудополучателем) не было подано заявление об отсрочке уплаты арендной платы (возмещения ссудодателю расходов, связанных с содержанием и использованием имущества), то при наличии задолженности штрафные санкции применяются.

**11. Каким образом уплачиваются суммы рассрочки, начиная с 1 октября 2020 г., если мораторий на увеличение размера базовой арендной величины уже не будет действовать, а по Указу № 150 арендная плата уплачивается исходя из размера базовой арендной величины, установленной на день оплаты?**

За пользование недвижимым имуществом в период с 1 апреля до 30 сентября 2020 г. установлен мораторий на увеличение размера базовой арендной величины. В этот же период арендатор имеет право получить отсрочку уплаты арендной платы при подаче арендодателю заявления, в котором необходимо указать в обязательном порядке сроки и размеры ежемесячных платежей по предоставляемой рассрочке.

Таким образом, в заявлении будут прописаны конкретные суммы, рассчитанные с учетом базовой арендной величины 16 рублей 90 копеек (с учетом моратория).

При уплате этих сумм производить перерасчет на увеличенный размер базовой арендной величины не нужно.

**12. Указ распространяет свое действие на отношения, возникшие с 1 апреля 2020 г., что это значит?**

Указ распространяет свое действия на договоры аренды, действие которых началось с 1 апреля 2020 г., а также на все действующие договоры аренды, заключенные до 1 апреля 2020 г., в том числе срок действия которых истекает до 1 января 2021 г.

**13. Можно ли в период моратория на увеличение базовой арендной величины арендодателям частной формы собственности рассчитывать арендную плату, исходя из размера 16 рублей 90 копеек, если арендная плата установлена договором аренды в базовых арендных величинах?**

Да, можно.

При этом отмечаем, что отношения по сдаче собственного имущества являются договорными и субъекты частной формы собственности самостоятельно определяют размер арендной платы.

Вместе с тем, в случае изменения размера арендной платы с учетом размера базовой арендной величины, установленного постановлением  Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2020 г. № 162, по заявлению арендатора, руководствуясь рекомендацией пункта 11 Указа, юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе применить пункт 10 Указа и уменьшить размер арендной платы.