**Аренда недвижимости**

|  |  |
| --- | --- |
| Понятие | Нормативные правовые акты |
| **Аренда**  Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование или временное пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности. Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. | Гражданский кодекс Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь от 12.12.1990 № 460-XII «Об аренде» |
| **Объекты аренды**  Объектами аренды являются капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, их части, находящиеся в коммунальной собственности города Минска (далее - недвижимое имущество)  Информация об объектах недвижимого имущества, предлагаемых к сдаче в аренду, в том числе в случаях их высвобождения в результате окончания (досрочного прекращения) договоров аренды с указанием основных технических характеристик недвижимого имущества и его возможного целевого использования представляется юридическими лицами - арендодателями | Указ Президента Республики Беларусь от 23 октября 2009 № 518 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» |
| **Арендодатели**  Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодателями недвижимого имущества являются организации коммунальной собственности города и другие организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления недвижимое имущество, а также акционерные общества, созданные в процессе приватизации государственной собственности, и республиканские государственно-общественные объединения, которым указанное имущество передано в безвозмездное пользование. | Гражданский кодекс Республики Беларусь, |
| **Арендаторы**  Арендаторами зданий, сооружений и нежилых помещений выступают:   * юридические и физические лица Республики Беларусь; * международные организации и иностранные государства; * иностранные юридические и физические лица, лица без гражданства после их регистрации в Республике Беларусь в установленном законодательством порядке. | Гражданский кодекс Республики Беларусь |
| **Порядок сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в коммунальной собственности**   Недвижимое имущество предоставляется в аренду путем проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды (далее - аукцион). Порядок проведения аукционов устанавливается Витебским областным Советом депутатов.  Допускается заключение договоров аренды недвижимого имущества без проведения аукциона в следующих случаях:  признания аукциона в установленном порядке несостоявшимся; сдачи в аренду этого имущества для размещения промышленных и сельскохозяйственных производств, эксплуатации технологического оборудования, складирования и хранения товароматериальных ценностей; сдачи в аренду данного имущества для размещения объектов по оказанию бытовых услуг; сдачи в аренду названного имущества для размещения объектов общественного питания с количеством посадочных мест не более 25; сдачи в аренду такого имущества для организации розничной торговли товарами площадью не более 25 кв. метров при условии отсутствия у претендента иных торговых объектов; сдачи в аренду названного имущества на условиях почасовой аренды; размещения недвижимого имущества на территории свободной экономической зоны "Витебск"; сдачи в аренду этого имущества государственным организациям, товариществам собственников, субъектам малого предпринимательства на площадях инкубаторов малого предпринимательства, а также для размещения оборудования связи, банкоматов, банковских информационных киосков и платежно-справочных терминалов; сдачи в аренду данного имущества для проведения разовых мероприятий; сдачи в аренду жилых домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, переведенных и переоборудованных для использования в других целях; сдачи в аренду недвижимого имущества для организации торговых мест на рынках; сдачи в аренду подвальных помещений без помещений на первом этаже; В случае, если на аукционе право аренды недвижимого имущества в установленном законодательством порядке продано не было, право аренды данного недвижимого имущества организатором аукциона может быть снято с дальнейшей продажи и сдача его в аренду осуществляется в установленном порядке по предложению арендодателя. | Гражданский кодекс Республики Беларусь |
| **Оформление отношений по использованию недвижимого имущества**  Гражданско-правовые отношения по использованию недвижимого имущества коммунальной собственности оформляются договором аренды. Договор аренды капитальных строений предусматривает следующие разделы: предмет договора, права и обязанности сторон, арендная плата, ответственность сторон, срок действия договора, прочие условия, юридические адреса и реквизиты сторон, расчет арендной платы. Заключение договора аренды недвижимого имущества осуществляется на основании решения Витебского облисполкома. | Гражданский кодекс Республики Беларусь, |
| **Определение размеров арендной платы**  При сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей (за исключением торговых мест на рынках и торговых объектах в торговых центрах) размер арендной платы в месяц рассчитывается исходя из арендуемой площади и ставки арендной платы. Стоимость аренды 1 кв.м арендуемой площади недвижимого имущества определяется исходя из базовой ставки с применением коэффициентов. Арендная плата вносится в белорусских рублях исходя из размера базовой величины, установленной на день оплаты.   * Базовая ставка - **0,5 базовой величины.**   При расчете арендной платы применяются следующие коэффициенты:   * коэффициент месторасположения; * коэффициент от 0,5-до 3 включительно, устанавливаемые по соглашению между арендатором и арендодателем в зависимости от спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования арендуемого имущества по согласованию с государственными органами и иными организациями, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества, если такое согласование предусмотрено законодательством; * понижающие коэффициенты в зависимости от вида деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, категории арендатора и недвижимого имущества (предусмотренные Приложением 2 к Положению Указа Президента Республики Беларусь от 23.10.2009 № 518); * повышающие коэффициенты в зависимости от вида деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, категории арендатора и недвижимого имущества (предусмотренные Приложением 2 к Положению Указа Президента Республики Беларусь от 23.10.2009 № 518).   При сдаче в аренду недвижимого имущества, в котором отсутствуют стены, пол, потолок либо затруднено определение арендуемой площади, размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон и по согласованию с государственным органом, иной организацией, согласующих сдачу в аренду недвижимого имущества, если согласование сдачи в аренду недвижимого имущества предусмотрено законодательством. При сдаче в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям торговых мест на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности для осуществления розничной торговли размер арендной платы устанавливается их арендодателями исходя из площади торгового места, а также ставки арендной платы за один квадратный метр арендуемой площади. Ставка арендной платы за 1 кв. метр арендуемой площади определяется путем умножения базовой ставки за торговые места на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности на коэффициент 0,6 - 1,0, установленный облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах.   * Базовая ставка – **1,1 базовой величины.**   Также при расчете арендной платы за торговые места могут применяться:   * повышающие коэффициенты * понижающие коэффициенты, устанавливаемые арендодателями самостоятельно. К торговым местам, в отношении которых установлены повышающие коэффициенты, допускается применение арендодателями понижающих коэффициентов | Указ Президента Республики Беларусь от 23.10.2009 № 518, |
| **По вопросам аренды недвижимого имущества Вы можете обратиться в отдел экономики Шарковщинского райисполкома**  **Главный специалист отдела экономики райисполкома**  **Чернявская Валентина Петровна - 62328** |  |