**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** |  |