

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

14.03.2019 № 14-2-12/1727/ВН

Государственные органы
(по списку)

О некоторых вопросах сдачи
в аренду незарегистрированного имущества

Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) на основании пункта 8 Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 ”О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом“ (далее – Указ № 150) в целях единообразного применения законодательства по вопросам сдачи в аренду находящихся в государственной собственности капитальных строений (зданий, сооружений) и их частей, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, сообщает следующее.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 15 ноября 2016 г. № 421 ”О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь“, в соответствии с которым Положение о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, утвержденное Указом № 150, дополнено нормой, позволяющей сдавать в аренду незарегистрированные объекты недвижимого имущества, в том числе их части.

В соответствии с подпунктом 2.3¹ пункта 2 Указа № 150 арендодатели капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся в республиканской собственности, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, обязаны до 1 июля 2017 г., а в случае заключения договора аренды после 1 января 2017 г. – в течение шести месяцев со дня заключения такого договора обеспечить государственную регистрацию прав на указанное имущество. Аналогичная норма в отношении имущества, находящегося в коммунальной собственности, закреплена решениями местных Советов депутатов.

Таким образом, обязательность осуществления государственной регистрации в указанные сроки предусмотрена в отношении прав

на передаваемые в аренду капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в государственной собственности. При сдаче в аренду частей капитальных строений (зданий, сооружений) обязательность государственной регистрации в указанные сроки этих объектов Указом № 150 не установлена.

При этом согласно Закону Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" части капитальных строений (зданий, сооружений), кроме изолированных помещений и машино-мест, государственной регистрации не подлежат.

Пунктом 1 статьи 586 Гражданского кодекса Республики Беларусь определено, что арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества.

В соответствии с подпунктом 2.15 пункта 2 Указа № 150 в случае передачи недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в аренду в период действия этого договора допускается использование недвижимого имущества (в том числе его частей согласно сокращению, приведенному в подпункте 2.2 этого пункта) по назначению, определенному в таком договоре, отличному от назначения, указанного в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости), без проведения строительно-монтажных работ и изменения назначения недвижимого имущества и целевого назначения земельного участка, предоставленного для его обслуживания, с соблюдением арендатором требований законодательства, регулирующего порядок и условия осуществления соответствующей деятельности.

Подпунктом 5.12 пункта 5 Декрета Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 "О развитии предпринимательства" и подстрочным примечанием к нему предусмотрено, что субъекты хозяйствования вправе использовать для размещения производственных, торговых объектов, объектов общественного питания, объектов бытового обслуживания, офисных помещений объекты недвижимого имущества по назначению, отличному от назначения, указанного в документах регистра недвижимости, если при этом не нарушаются права законные интересы граждан и других субъектов хозяйствования, а также не требуется проведение строительно-монтажных работ по реконструкции таких объектов недвижимого имущества.

Учитывая указанные нормы, назначение незарегистрированного имущества, в том числе не подлежащего государственной регистрации в соответствии с законодательством (например, части капитальных

строений, кроме изолированных помещений и машино-мест), используемого по договору аренды, определяется этим договором.

Законодательством не запрещено размещение арендатором на арендованном объекте государственного недвижимого имущества (его части) объекта некапитального характера, если он не препятствуют использованию такого имущества в соответствии с его основным функциональным назначением, а земельного участка – в соответствии с его целевым назначением (кофе-машин, торговых объектов и т.п.).

4

11,

24 (2015)

При этом необходимости изменения целевого назначения земельного участка, на котором расположено сдаваемое в аренду государственное недвижимое имущество или его часть, с учетом упомянутых нормативных правовых актов, а также установленного статьей 5 Кодекса Республики Беларусь о земле принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), Госкомимущество не усматривает.

Размер арендной платы в отношении незарегистрированных объектов недвижимого имущества рассчитывается в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденным Указом № 150.

Председатель комитета

А.А.Гаев