

Алгоритм действий при продаже объекта аренды, находящегося в собственности Минской области

Общие положения

недвижимое имущество (по решение 133):	<p>объект аренды: капитальные строения (здания, сооружения); изолированные помещения; машино-места; иное недвижимое имущество; подлежащие государственной регистрации: воздушные и морские суда; суда внутреннего плавания; суда плавания «река-море»; космические объекты доли в праве собственности на вышеуказанное имущество</p>
<i>недвижимое имущество (по Указу № 150):</i>	<p><i>объект аренды: капитальные строения (здания, сооружения); изолированные помещения; машино-места; их части</i></p>
особенность	<p>в состав продаваемого объекта аренды могут быть включены составные части и принадлежности капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, не арендованные арендатором</p>
арендаторы, имеющие право на выкуп:	<p>не менее 3 лет арендующие объект аренды; исполнение обязательств надлежащим образом*</p>
особенность	<p>при отчуждении имущества в пределах государственной собственности право на выкуп возникает через 3 года с даты первоначального заключения договора аренды</p>
* (рекомендации Госкомимущества)	<p>отсутствие на момент согласия о продаже (принятия решения): задолженности по уплате арендных и иных платежей; фактов неисполнения иных обязательств по договору аренды; при осуществлении перепланировок или неотделимых улучшений без письменного разрешения арендодателя: приведение арендатором объекта аренды в прежнее состояние либо обеспечение государственной регистрации его изменений; уплата арендатором штрафных санкций (при их наличии)</p>

Предпродажная подготовка

**принятие решения о намерении
продажи объекта аренды**

подготовка пакета документов для принятия решения;
определение способа продажи

инициатива арендодателя

**направление арендатору
уведомления о продаже**

заказное письмо с извещением о получении

особенность

арендатор считается получившим уведомление по истечении семи дней со дня его направления:

при отсутствии по указанному в договоре аренды месту нахождения;

отказе от получения уведомления

**письменное сообщение
арендодателю о согласии
на покупку или об отказе**

в течение 30 календарных дней со дня получения уведомления

инициатива арендатора

**направление обращения
к арендодателю**

письменное заявление о покупке объекта аренды

**направление ответа арендатору:
согласие на отчуждение
либо мотивированный отказ****

заказное письмо с уведомлением о получении;
ответ должен быть согласован с органами управления облисполкома
срок – в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления

арендодатель вправе отказать, в том числе если:

арендуется капитальное строение (здание, сооружение),
изолированное помещение, их часть, а собственником принято
решение о продаже комплекса зданий либо всего капитального
строения соответственно;

арендуются помещения, вычленение которых не представляется
возможным в силу требований законодательства о государственной
регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

**** (рекомендации
Госкомимущества)**

Действия при согласии сторон на совершение сделки

способ продажи	без проведения торгов по рыночной стоимости (прямая продажа арендатору)
определение стоимости	определение рыночной стоимости срок действия оценки – 6 месяцев с даты оценки проведение экспертизы достоверности оценки
учет неотделимых улучшений	сумма понесенных арендатором затрат на улучшение вычитается из рыночной стоимости имущества
условия учета стоимости неотделимых улучшений	должны быть неотделимыми от имущества; произведены: за счет собственных средств арендатора; с письменного согласия арендодателя; в установленном законодательством порядке; затраты ранее не были возмещены
определение суммы затрат на улучшения	рассчитывается на дату определения рыночной стоимости объекта аренды исходя из остаточной стоимости неотделимых улучшений
принятие решения о продаже	в соответствии с решением: Минского областного Совета депутатов от 27.09.2019 № 133; Минского облисполкома от 30.01.2020 № 76
заключение договора купли-продажи	примерная форма договора купли-продажи, установлена решением Минского облисполкома от 23.11.2012 № 1467 срок - в течение 30 календарных дней со дня получения проекта договора купли-продажи, но не позднее срока действия оценки

Предоставление рассрочки оплаты

возможный срок рассрочки	до 5 лет с ежемесячной индексацией платежей
порядок предоставления рассрочки	подача заявления на предоставление рассрочки при заключении договора купли-продажи; предоставляется на срок, указанный в заявлении (но не более 5 лет). Предоставлено право досрочной оплаты имущества
начало исчисления срока рассрочки	со дня заключения договора купли-продажи

Действия при отказе арендатора от покупки объекта аренды либо отсутствии ответа арендатора

отказ арендатора от покупки; отсутствие ответа арендатора	возможна продажа объекта на торгах
установление начальной цены продажи объекта на торгах при отказе от покупки или отсутствии ответа	равна рыночной стоимости, по которой он был предложен арендатору, без уменьшения на сумму затрат на неотделимые улучшения; срок действия оценки – 12 месяцев с даты оценки
возмещение затрат арендатора на неотделимые улучшения при продаже объекта на торгах	победитель торгов (приравненное к победителю лицо): – не является арендатором: возмещает арендатору сумму затрат, если они не возмещались. Эти средства засчитываются в счет оплаты стоимости предмета торгов. – арендатор объекта: стоимость предмета торгов уменьшается на сумму затрат (если они не возмещались)
арендатор после дачи согласия (инициировании продажи) на покупку объекта: отказался от покупки после определения стоимости объекта; не подписал проект договора купи-продажи	арендатор возмещает арендодателю расходы на проведение: оценки рыночной стоимости; экспертизы достоверности оценки объекта. срок – не превышая 1 месяца со дня получения уведомления о сумме таких расходов

ВАЖНО помнить!

последствия продажи арендодателем объекта аренды с нарушением права арендатора на его преимущественную покупку	арендатор может обратиться в суд с требованием о переводе на себя прав и обязанностей покупателя объекта срок – в течение 90 календарных дней со дня, когда ему стало или должно было стать известно о продаже объекта
---	---