

**ДЕПАРТАМЕНТ ПА  
ПРАДПРЫМАЛЬНІЦТВУ  
МІНІСТЭРСТВА ЭКАНОМІКІ  
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ**

вул.Берсана, 14 220030 г.Мінск  
тэл. 222 47 03; факс 200 14 79  
E-mail: d-business@economy.gov.by

26.03.2019

№ 16-02-12/44

**ДЕПАРТАМЕНТ ПО  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ  
МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИКИ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

ул.Берсона, 14, 220030 г.Минск  
тел. 222 47 03, факс 200 14 79  
E-mail: d-business@economy.gov.by

Субъекты инфраструктуры  
поддержки малого и среднего  
предпринимательства  
Общественные объединения  
предпринимателей (по списку)

Об информировании

В рамках реализации пункта 24 мероприятий Государственной программы "Малое и среднее предпринимательство в Республике Беларусь" на 2016 – 2020 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 февраля 2016 г. № 149 (в редакции постановления от 28 декабря 2017 г. № 1015), направляем письмо Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 марта 2019 г. № 14-2-12/1727/вн "0 некоторых вопросах сдачи в аренду незарегистрированного имущества" для использования в работе и информирования заинтересованных.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Директор



И.В.Бабаченок

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 2.3<sup>1</sup> 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.).

*Справочно.*

*В соответствии с частью второй пункта 4 Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11, вопросы отнесения объектов к капитальным строениям (зданиям, сооружениям) входят в компетенцию местных исполнительных и распорядительных органов.*

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