

## **О порядке определения размеров арендной платы за торговые места, предоставляемые арендаторам на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности**

С 1 января 2010 года вступает в силу Указ Президента Республики Беларусь от 23 октября 2009 г. № 518 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 518), которым, в том числе, было утверждено Положение о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду торговых мест на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности (далее – Положение). Остановимся на основных нововведениях данного Положения.

В настоящее время порядок определения размеров арендной платы за торговые места, предоставляемые арендаторам на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности, определяется в соответствие с требованиями Указа Президента Республики Беларусь от 24 марта 2005 года № 148 «О неотложных мерах по поддержке предпринимательства» (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 01.03.2007 г. № 116; далее – Указ № 148), а также Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 14 апреля 2005 года № 72 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению повышающих коэффициентов к арендной плате по сдаваемым в аренду торговым местам на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности» (в редакции постановления Министерства экономики Республики Беларусь от 30.04.2009 г. № 80).

Так, подп. 1.1 п. 1 Указа № 148 установлено, что размер арендной платы за торговые места, предоставляемые арендаторам на рынках и иных торговых объектах частной формы собственности, определяется арендодателями торговых мест исходя из размера базовой ставки арендной платы согласно приложению с применением коэффициентов 0,6 – 1,0, установленных облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах. При этом базовые ставки арендной платы за торговые места закреплены в Приложении к Указу № 148 и привязаны к евро за 1 квадратный (погонный) метр арендуемой площади в месяц.

Арендодатели в соответствии с подп. 1.2. Указа № 148 вправе по собственному усмотрению определять отдельным арендаторам понижающие коэффициенты к арендной плате, исчисленной в соответствии с подп. 1.1. п. 1 Указа № 148. Подчеркнем, что право определения и, соответственно, применения понижающих коэффициентов к арендной плате не регламентируется какими-либо условиями.

В то же время применение арендодателями повышающих коэффициентов к арендной плате допускается только при наличии экономического обоснования и по согласованию с председателями облисполкомов и Минского горисполкома. В этом случае применение арендодателями повышающих коэффициентов производится также к арендной плате, исчисленной в соответствии с подп. 1.1. п. 1 Указа, то есть к арендной плате, исчисленной исходя из размера базовых ставок арендной платы согласно приложению к Указа № 148, с применением коэффициентов 0,6 – 1,0, установленных облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах.

Таким образом, нормами Указа № 148 предусмотрена **привязка** и понижающих, и повышающих коэффициентов к **одной и той же величине** – арендной плате, исчисленной исходя из размера базовых ставок арендной платы согласно приложению к Указа № 148, с применением коэффициентов 0,6 – 1,0, установленных облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах.

Несмотря на отсутствие прямого закрепления соответствующего положения в Указе № 148, согласно официальным разъяснениям, такая формулировка положений Указа **исключает** одновременное применение понижающих и повышающих коэффициентов в отношении одних и тех же торговых мест, поскольку первоначальное применение арендодателем одного из коэффициентов (повышающего либо понижающего) делает последующее применение другого коэффициента (понижающего либо повышающего) уже не к базовым ставкам, то есть не к арендной плате, исчисленной в соответствии с подп. 1.1. п. 1 Указа № 158. Таким образом, применение для определения размера

арендной платы понижающих коэффициентов может осуществляться лишь в отношении торговых мест, к которым не применяются согласованные облисполкомами и Минским горисполкомом повышающие коэффициенты к арендной плате и, соответственно, применение согласованных облисполкомами и Минским горисполкомом повышающих коэффициентов возможно только к арендной плате, исчисленной в соответствии с подп. 1.1. п. 1 Указа № 148 без учета понижающих коэффициентов. Приведем пояснение.

Так, наряду с арендной платой арендаторы соответствующих торговых мест обязаны уплачивать услуги по водоснабжению, канализации, потреблению газа, электрической и тепловой энергии, пользованию лифтами, вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов по тарифам, установленным в соответствии с законодательством. Размер платы за иные услуги, оказываемые арендодателем арендатору торгового места, а также платы за охрану, вносимой арендатором, определяется по согласованию с председателями облисполкомов и Минского горисполкома. Взимание с арендаторов торговых мест иных платежей запрещается.

Арендодатели торговых мест обязаны осуществлять за свой счет капитальный ремонт торговых объектов, обеспечивать наличие на них в надлежащем состоянии инженерных коммуникаций, предоставлять арендаторам торговые места, соответствующие санитарно-гигиеническим, противопожарным, природоохранным и иным требованиям, предусмотренным законодательством и договорами аренды.

Соответственно, применение повышающих коэффициентов к арендной плате производится в случаях, когда исчисленный в соответствии с подп. 1.1. п. 1 Указа № 148 размер арендной платы не обеспечивает покрытие арендодателю всех затрат, возмещаемых за счет арендной платы, и получение прибыли в размере, необходимом для нормального функционирования и развития. При согласовании председателями облисполкомов и Минского горисполкома обоснованных арендодателями повышающих коэффициентов к арендной плате предполагается, что арендодатели при определении размеров арендной платы будут вынуждены применять указанные коэффициенты, так как в противном случае их деятельность по сдаче в аренду соответствующих торговых мест будет убыточной. Можно также предположить, что неприменение арендодателями согласованных облисполкомами и Минским горисполкомом повышающих коэффициентов будет свидетельствовать о злонамеренном завышении ими расходов по содержанию и обслуживанию соответствующих торговых мест.

В то же время возникает обоснованное сомнение, что неоднократные обращения в соответствующий облисполком и Минский горисполком с обоснованием необходимости снижения повышающих коэффициентов к арендной плате для того либо иного арендатора также могут свидетельствовать о злонамеренности действий со стороны арендодателя торговых мест. Более того, для субъекта хозяйствования – арендодателя торговых мест – согласование повышающих коэффициентов вызывает значительные трудности, в том числе и временного характера, которые зачастую не соответствуют предоставляемым тем или иным арендаторам торговых мест скидкам. Например, в «мертвый» сезон для того или иного товара арендодатели торговых мест идут навстречу арендаторам, торгующим соответствующей группой товаров, и предоставляют скидку к согласованной арендной плате именно в течение данного сезона, тогда как согласование такой «скидки» с облисполкомами и Минским горисполкомом занимает значительно больший промежуток времени. Более того, по истечении указанного периода времени арендодатель по соглашению с арендатором возвращаются к соответствующей ставке арендной платы, что также вызывает необходимость обращения за согласованием повышающих коэффициентов в соответствующий инстанции. Получается замкнутый круг: арендодатель при всем своем желании не может снизить арендную ставку для конкретного арендатора на определенный промежуток времени без согласования такого понижения с облисполкомами и Минским горисполкомом, а согласование может повлечь значительные затраты сил и времени для арендодателя, тогда как несогласование – значительные штрафные санкции. В свою очередь, отсутствие понижения ставки арендной платы для конкретного арендатора может повлечь для него значительные убытки от осуществляющей деятельности вплоть до банкротства и, соответственно, снижение налоговых поступлений в бюджет, о чём и свидетельствовал текущий год.

Таким образом, если к арендной плате, исчисленной в соответствии с подп. 1.1. Указа № 148 арендодатель согласовал повышающие коэффициенты, то он не вправе снизить арендную плату в пределах от ставки арендной платы с учетом повышающих коэффициентов до ставки арендной платы, исчисленной с применением коэффициентов 0,6 – 1,0, установленных облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах.

Получается, что, если, к примеру, базовая ставка равна 6 евро, арендная ставка, исчисленная в соответствии с подп. 1.1. п. 1 Указа № 418, - 10 евро, арендная ставка, исчисленная с учетом согласованных облисполкомами и Минским горисполкомом повышающих коэффициентов составляет 15 евро, то предоставить скидку арендатору или снизить арендную ставку, что повсеместно имело место в связи с финансовой ситуацией в республике, с 15 до 12 евро без соответствующего согласования с облисполкомами и Минским горисполкомом арендодатель не может. В противном случае ему самому грозит штраф в размере от 10 до 20 базовых величин, а юридическому лицу - до 500 базовых величин п. 4 Указа № 148).

Следовательно, при необходимости понижения размеров арендной платы для торговых мест, в отношении которых арендодателем применяются согласованные облисполкомами и Минским горисполкомом повышающие коэффициенты, такое понижение необходимо осуществлять путем повторного согласования (пересогласования) ранее установленных повышающих коэффициентов, что при неоднократности действий также может вызвать дополнительные вопросы со стороны контролирующих органов. Более того, повторное согласование (пересогласование) повышающих коэффициентов с учетом всех необходимых процедур требует значительного вложения сил и занимает достаточно длительный промежуток времени, что зачастую идет в разрез как с интересами арендодателей, так и в большей степени с интересами арендаторов.

Предполагалось, что Указ № 518 снимет обязанность по согласованию повышающих коэффициентов с облисполкомами и Минским горисполкомом, тем самым отдав вопрос о размере арендной платы на усмотрение арендаторам и арендодателям, что, как известно, диктуется спросом со стороны «потребителей» и предложением со стороны «производителей». В то же время значительных корректировок в действующий порядок установления размера арендной платы принятый Указ не внес, изменив только привязку базовой ставки арендной платы.

Так, ч. 3 п. 2 Положения о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду торговых мест на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности, утв. Указом № 518 (далее – Положение), предусмотрено, что ставка арендной платы за один квадратный метр арендаемой площади определяется путем умножения базовой ставки за торговые места на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности согласно приложению на коэффициент 0,6 – 1,0, установленный облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах. В Приложении к Положению установлены следующие базовые ставки арендной платы за торговые места на рынках и торговых объектах с привязкой к установленной базовой величине, которая в настоящий время в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02 ноября 2007 года № 1446 «Об установлении размера базовой величины» составляет 35 000 белорусских рублей:

Наименование населенных пунктов	Базовая ставка, в базовых величинах
Город Минск	1,1 (=38 500 руб.)
Города Брест, Витебск, Гомель, Гродно, Могилев	0,7 (=24 500 руб.)
Города Барановичи, Кобрин, Пинск, Новополоцк, Орша, Полоцк, Жлобин, Мозырь, Светлогорск, Волковыск, Лида, Новогрудок, Слоним, Борисов, Жодино, Заславль, Молодечно, Слуцк, Солигорск, Бобруйск, Осиповичи	0,6 (=21 000 руб.)

Города, являющиеся районными центрами, за исключением вышеперечисленных городов	0,4 (=14 000 руб.)
Другие населенные пункты	0,3 (=10 500 руб.)

За счет арендной платы возмещаются амортизационные отчисления, налоги, сборы, другие обязательные платежи, уплачиваемые в бюджет арендодателями торговых мест в соответствии с законодательством, затраты, связанные с содержанием и функционированием торгового объекта.

Помимо арендной платы арендаторы торговых мест обязаны оплачивать услуги по водоснабжению, канализации, отоплению, энерго- и газоснабжению, пользованию лифтами, вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов по тарифам, установленным в соответствии с законодательством, на основании фактических затрат согласно договорам, заключенным арендодателем со сторонними организациями на оказание названных услуг. Размер платы за иные услуги, оказываемые арендодателем арендатору торгового места, определяется арендодателем в соответствии с законодательством о формировании цен и тарифов и по согласованию с председателями облисполкомов и Минского горисполкома. Взимание с арендаторов торговых мест иных платежей запрещается.

Арендодатели торговых мест обязаны осуществлять капитальный ремонт торговых объектов, обеспечивать наличие на них в надлежащем состоянии инженерных коммуникаций, предоставлять арендаторам торговые места, соответствующие санитарно-гигиеническим, противопожарным, природоохранным и иным требованиям, предусмотренным законодательством и договорами аренды.

Если размер арендной платы за торговые места, определенный в соответствии с ч. 3 п. 2 Положения, то есть путем умножения базовой ставки за торговые места на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности согласно приложению на коэффициент 0,6 – 1,0, установленный облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах, не обеспечивает арендодателям торговых мест возмещения амортизационных отчислений, налогов, сборов, других обязательных платежей, уплачиваемых ими в бюджет в соответствии с законодательством, расходов, связанных с содержанием и функционированием торгового объекта, и получения прибыли в размере, необходимом для его развития, к соответствующим ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты, устанавливаемые облисполкомами и Минским горисполкомом. При установлении повышающих коэффициентов их размер в пределах одного торгового объекта может быть дифференцирован по группам торговых мест.

Размер повышающего коэффициента определяется как отношение суммы амортизационных отчислений, налогов, сборов, других обязательных платежей, уплачиваемых в бюджет арендодателями торговых мест в соответствии с законодательством, расходов, связанных с содержанием и функционированием торгового объекта, прибыли в размере, необходимом для развития, к размеру арендной платы за торговые места, определенной путем умножения базовой ставки за торговые места на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности согласно приложению на коэффициент 0,6 – 1,0, установленный облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах.

При этом расходы, связанные с содержанием и функционированием торгового объекта, исчисляются в соответствии с законодательством, определяющим состав затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг).

Необходимо также отметить, что при определении размера повышающего коэффициента учитывается размер прибыли арендодателя, обеспечивающий рентабельность не более 30 процентов, к сумме расходов на содержание и функционирование торгового объекта. При наличии у арендодателя расходов, связанных с использованием собственных и (или) заемных средств (заемные средства физического лица должны быть оформлены договором займа, заверенным нотариально), направляемых на финансирование капитального ремонта, строительства, реконструкции и модернизации торговых объектов, а также на выполнение мероприятий в соответствии с решениями

Президента Республики Беларусь, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь, решениями облисполкомов и Минского горисполкома, размер прибыли, учитываемый при установлении повышающих коэффициентов к арендной плате, может быть увеличен до уровня, обеспечивающего возврат заемных средств и процентов по ним, а также возмещение текущих расходов на данные цели за счет собственных средств в срок не менее 5 лет. Решение об увеличении указанного размера прибыли принимается Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, облисполкомами и Минским горисполкомом соответственно. После прекращения направления собственных средств на вышеуказанные цели, а также возврата использованных на эти цели заемных средств размер прибыли, учитываемый при установлении повышающих коэффициентов к арендной плате, должен быть приведен в соответствие с требованиями, предъявляемыми к размеру прибыли, с изменением размеров ранее установленных повышающих коэффициентов в двухмесячный срок.

Для торговых объектов, работающих в течение неполного месяца, размер арендной платы за торговые места определяется в расчете за день исходя из суммы арендной платы, исчисленной в соответствии с требованиями Положения за месяц, и количества дней работы в месяце, установленного режимом работы торгового объекта, согласованным с местным исполнительным и распорядительным органом.

В соответствии с ч. 2 п. 13 Указа № 518 договоры аренды и безвозмездного пользования, заключенные до вступления в силу настоящего Указа (т.е. до 01 января 2009 года) на срок до 31 марта 2010 года включительно, действуют на определенных в них условиях и не требуют приведения в соответствие с положениями Указа. Соответствующие договоры, заключенные на более длительный срок, должны быть приведены в соответствие с настоящим Указом в трехмесячный срок с даты вступления его в силу. Таким образом, действующие договоры аренды и безвозмездного пользования, срок которых истекает, но которые планируются к заключению на новый срок или продлению, целесообразно дополнительным соглашением продлить до 31 марта 2010 года включительно с тем, чтобы в последующем заключить новые договоры. Продление договоров аренды на указанный срок предоставит арендодателям определенные временный преимущества для согласования соответствующих повышающих коэффициентов к ставкам арендной платы.

При сдаче в аренду торгового объекта одному арендатору для последующей сдачи в субаренду находящихся в нем торговых мест размер арендной платы определяется исходя из суммы площадей торговых мест данного торгового объекта. За торговые места, сдаваемые в субаренду, размер арендной платы определяется в соответствии с Положением. При этом при установлении повышающих коэффициентов к арендной плате за торговые места, сдаваемые в субаренду, по предложению «основного» арендатора, учитывается размер прибыли к сумме расходов на содержание и функционирование торгового объекта без учета суммы арендной платы, уплачиваемой арендатором.

Обратим внимание на абзац восьмой ч. 1 п. 1 Указа № 518, которым закреплено, что имущество может быть передано в субаренду только с согласия арендодателя и **на условиях, предусмотренных в договоре аренды**. Включение в положения Указа № 518 обязанности по согласованию с Арендодателем права на заключение договоров субаренды дублирует аналогичную обязанность арендатора, предусмотренную частью первой п. 2 ст. 586 Гражданского кодекса Республики Беларусь. В то же время представляется, что положение Указа № 518, в соответствии с которым договор субаренды заключается на условиях, предусмотренных в договоре аренды, не должно рассматриваться в буквальном прочтении и затрагивает только условие о сроках действия договора, так как в соответствии с частью второй п. 2 ст. 586 Гражданского кодекса Республики Беларусь договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. Помимо этого в договоре аренды стороны могут предусмотреть дополнительные условия для заключаемых на его основе договоров субаренды.

Арендодатели вправе устанавливать для отдельных арендаторов понижающие коэффициенты к арендной плате, исчисленной в соответствии с пунктом 2 Положения, то есть путем умножения базовой ставки за торговые места на рынках и торговых объектах в торговых центрах государственной и частной форм собственности согласно приложению на коэффициент 0,6 – 1,0, установленный облисполкомами и Минским горисполкомом в

зависимости от местонахождения торговых объектов в населенных пунктах, если иное не определено законодательством.

К торговым местам, в отношении которых установлены повышающие коэффициенты, допускается применение арендодателями понижающих коэффициентов по согласованию с облисполкомами и Минским горисполкомом. Таким образом, если Указом № 148 обязанность по согласованию понижающих коэффициентов к ставкам арендной платы, исчисленной с учетом согласованных облисполкомами и Минском горисполкомом повышающих коэффициентов, прямо предусмотрена не была, что позволяло в некоторой степени оправдывать поведение «нерадивых» арендодателей, которые могли предоставить скидку отдельному арендатору и без согласования с соответствующими органами, то теперь данная обязанность прямо закреплена п. 11 Указа № 528.

Представляется, что нормы Указа № 518 исходят из того, что в республике слишком мало торговых центров и рынков при угрожающем огромном количестве индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, желающих осуществлять торговлю через указанные торговые объекты. В этой связи Указ № 518 становится на защиту арендаторов путем значительного затруднения арендодателей права предоставления скидки для привлечения арендаторов в соответствующий торговый объект.

Ни для кого не секрет, что арендодатель может согласовать достаточно высокие повышающие коэффициенты к ставке арендной платы, применение которых с учетом реалий финансового состояния субъектов хозяйствования не только нецелесообразно, но и нереально. Более того, повсеместно арендодатели вынуждены были снижать ставки арендной платы, предоставлять значительные скидки на отдельные промежутки времени для сохранения арендаторов и, соответственно, заполняемости соответствующего торгового объекта покупателями. Также для привлечения новых арендаторов в торговый объект им, как правило, предоставляется на предусмотренный сторонами в договоре срок скидка.

Зачастую такие действия арендодателей идут в разрез с их собственными интересами, так как стремление каждого субъекта хозяйствования – извлечение наиболее возможной от своей деятельности прибыли. Однако с учетом вышеизложенного получается, что снижение арендной платы отдельным арендатором в связи с падением потребительского спроса из-за финансового кризиса без согласования данного «снижения» с облисполкомами и Минским горисполкомом является наказуемым для арендодателя деянием. Таким образом, представляется целесообразным дать возможность сторонам – арендодателю и арендатору - устанавливать размер арендной платы по соглашению между ними.