



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Вниманию всех землепользователей: порядок внесения арендной платы за земельные участки изменен

Президент Беларуси 12 мая 2020 года **подписал** указ № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности». Документ вступил в силу с 15 мая и распространяется на отношения, возникшие с 1 января 2020 года. Директор, партнер GRATA International Belarus Максим Лашкевич рассказал о том, что эти нововведения значат для рынка.

— Подходы к исчислению и уплате арендной платы, которые были установлены указом президента от 01.03.2010 № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности», изменены и приведены в соответствие к подходам, содержащимся в налоговом законодательстве для землепользователей, пользующихся участками, предоставленными им на других видах вещных прав (постоянное пользование, собственности и т. п.), — объясняет ключевое изменение юрист

Унификация льгот

Понижающие коэффициенты к размеру ежегодной арендной платы установлены за земельные участки (их части), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения) возведенные после 1 января 2019 года. Их размер зависит от периода времени, прошедшего после приемки в эксплуатацию таких строений и устанавливается от 0,2 для второго года и до 0,8 для пятого.

Для аренды земли установлен тот же перечень случаев, когда арендная плата не взимается, что и в Налоговом кодексе для льгот в отношении иных видов права. Например:

- ▶ с бюджетных организаций при сдаче ими капитальных строений (зданий, сооружений) в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование на срок до одного календарного месяца;
- ▶ с технопарков в случае сдачи ими в аренду недвижимого имущества своим резидентам.

Порядок определения повышения (понижения) размера платежа

Указ предоставил местным исполнительным комитетам право увеличивать (уменьшать), но не более чем в два раза, размер ежегодной арендной платы отдельным категориям арендаторов (за исключением резидентов свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, которым земельные участки предоставлены администрациями свободных экономических зон).

Случаев, для которых бы сохранялась возможность большего увеличения размера арендной платы, не содержит.

Напомним, что ранее исполкомы могли устанавливать до десятикратного размера арендной платы за земельные участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение сроков, определенных законодательными актами, самовольно занятые, а также занятые зданиями, включенными исполкомами в перечень неиспользуемых (неэффективно используемых) капитальных строений (зданий, сооружений).

Дедолларизация

Указ содержит единое правило установления размера арендной платы в белорусских рублях вне зависимости от даты кадастровой оценки земель.

Ранее было установлено 2 различных механизма расчета арендной платы исходя из даты кадастровой оценки земель — в долларах США с переводом в белорусские рубли по курсу, установленному Национальным банком Беларуси на 01.01 года принятия решения о предоставлении участка и в белорусских рублях.

Уточнение порядка расчета арендной платы

Для определения годового размера арендной платы установлен ряд нововведений:

- ▶ базовый коэффициент для определения платы за участки общественно-деловой зоны для размещения автомобильных заправочных и газонаполнительных станций снижен с 0,03 до 0,02;
- ▶ выделен отдельный коэффициент для определения платы за участки общественно-деловой зоны для размещения автомобильных рынков и игорных заведений в размере 0,03;
- ▶ произошло незначительное увеличение размеров кадастровой стоимости, до достижения которых установлены фиксированные ставки арендной платы, которые, к слову, также несколько увеличились.

— Рекомендуем проверить влияние новых норм на размер арендной платы, а в случае, если будет установлено снижение размера платежа — обратиться в исполком за подписанием дополнительного соглашения к договору аренды, — говорит юрист.

Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы

Теперь такой контроль отнесен к компетенции налоговых органов. Местные исполнительные комитеты и администрации свободных экономических зон лишены этого права. Указ закрепил подход фактического приравнивания арендной платы к налогам, сборам (пошлинам):

- ▶ плательщики арендной платы пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для плательщиков налогов;
- ▶ зачет (возврат) излишне уплаченных (взысканных) сумм арендной платы производится налоговыми органами в том же порядке, что и для налогов.

В свою очередь, при осуществлении контроля, применении способов обеспечения уплаты арендной платы и пеней, взыскании этой платы и пеней налоговые органы пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для осуществления налогового контроля, применения способов обеспечения исполнения налоговых обязательств, взыскания налогов, сборов (пошлин) и пеней.

Ответственность

Неуплата или неполная уплата арендной платы, нарушение срока представления плательщиками арендной платы расчета ее суммы влекут ответственность, установленную за неуплату, неполную уплату налогов, нарушение установленного срока представления налоговой декларации (расчета).

Рекомендации

Указ не предусматривает обязательного приведения договоров аренды земельных участков, заключенных до его вступления в силу (15.05.2020), в соответствие с ним, за исключением случаев обращения арендаторов за этим.

Такое обращение целесообразно инициировать в случае, когда в результате анализа порядка расчета арендной платы арендатором будет установлено уменьшение размера арендной платы.

Сведения о кадастровой стоимости участков можно получить [здесь](#).

Специализации

[НЕДВИЖИМОСТЬ](#)

Регионы

[БЕЛАРУСЬ](#)

Ключевые контакты



Максим Лашкевич

Партнер

 Минск, Беларусь

 +375 29 662 94 66

 mlashkevich@gratanet.com