

Разъяснение Государственного комитета по имуществу по вопросу арендных отношений в рамках перехода индивидуальных предпринимателей в категорию самозанятых

В рамках перехода индивидуальных предпринимателей в категорию самозанятых, связанного с изменениями налогового законодательства, Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) по вопросу возможности продления арендных отношений сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане Республики Беларусь, юридические лица Республики Беларусь, Республика Беларусь, административно-территориальные единицы Республики Беларусь.

Пунктом 1 статьи 22 ГК предусматривается право гражданина заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

Таким образом, стороной договора аренды с участием арендатора – индивидуального предпринимателя является физическое лицо, в связи с чем при утрате арендатором статуса индивидуального предпринимателя, по мнению Госкомимущества, отсутствуют отношения по перемене лиц в обязательстве.

Приложением 2 к Положению о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 "О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом", при расчете размера арендной платы предусмотрено применение понижающих коэффициентов за площади, арендуемые индивидуальными предпринимателями (подпункты 1.1.1, 1.4.1 – 1.4.3, 1.5.5 пункта 1 названного Положения). Правовые основания для применения указанных понижающих коэффициентов к физическому лицу отсутствуют.

Учитывая изложенное, полагаем возможным сохранение действия договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 процентов акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, заключенных

с индивидуальными предпринимателями, в случае прекращения ими деятельности в качестве индивидуальных предпринимателей.

При этом в соответствующие договоры аренды должны быть внесены изменения в части уточнения статуса арендатора (гражданин, а не индивидуальный предприниматель) с одновременным изменением условий расчета размера арендной платы за арендуемое имущество с учетом утраты арендатором (гражданином) права на применение понижающего коэффициента.

Обращаем внимание, что пересчет арендной платы должен быть осуществлен со дня, следующего за днем ликвидации индивидуального предпринимателя.