

Разъяснения по вопросам сохранения арендных отношений с субъектами при изменении их формы осуществления деятельности

Указ Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 "Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом" (далее – Указ № 138) не содержит особого порядка регулирования вопросов сохранения арендных отношений с субъектами при изменении их формы осуществления деятельности.

1. Сохранение арендных отношений с физическим лицом при прекращении осуществления им деятельности в качестве индивидуального предпринимателя.

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.

Учитывая изложенное, возможно сохранение действия договоров аренды государственного недвижимого имущества, 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 при утрате арендатором (физическим лицом) права на применение понижающего коэффициента при расчете размера арендной платы, предусмотренного Указом № 138.

При этом внесение изменений в договор аренды в части замены арендатора возможно только до прекращения деятельности индивидуального предпринимателя. В ином случае необходимо заключение нового договора аренды.

Указанный порядок действует также в случае сохранения арендных отношений с арендатором – физическим лицом в случае его регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. При этом в описанных случаях правопреемство не возникает.

2. Реорганизация арендатора – юридического лица.

Согласно пункту 5 статьи 54 ГК при преобразовании юридического лица одной организационно-правовой формы в юридическое лицо другой организационно-правовой формы к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом, за исключением прав и обязанностей, которые не могут принадлежать возникшему юридическому лицу. Таким образом, учитывая, что передаточный акт должен содержать положения о

правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица, то права и обязанности по договору аренды юридического лица (арендатора) при его преобразовании в юридическое лицо другой организационно-правовой формы переходят к этому субъекту. С учетом изложенного физическое лицо и индивидуальный предприниматель не могут выступать правопреемниками юридического лица.

3. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу.

Пунктом 2 статьи 586 ГК предусмотрено, что арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Учитывая изложенное, возможно внесение изменения в договор аренды в части замены арендатора (юридического лица на индивидуального предпринимателя либо физическое лицо) при согласии арендодателя.

4. Арендные отношения с индивидуальным предпринимателем при создании им коммерческой организации, учреждаемой одним лицом.

22 апреля 2024 г. принят Закон Республики Беларусь № 365-З "Об изменении законов по вопросам предпринимательской деятельности" (далее – Закон), основные положения которого вступают в силу с 1 октября 2024 г., закрепляющий новые подходы к регулированию предпринимательской деятельности и определяющий новую структуру бизнеса.

Статьей 14 Закона предусмотрено, что физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, вправе создать коммерческую организацию, учреждаемую одним лицом, в порядке согласно приложению (далее – приложение).

Права и обязанности индивидуального предпринимателя, возникшие в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности (включая связанные с исполнением налоговых обязательств, уплатой процентов, пеней, исполнением обязанности по уплате специальных, антидемпинговых и компенсационных пошлин, обязательств перед бюджетом государственного внебюджетного фонда социальной защиты населения Республики Беларусь), в том числе предоставленные на основании решений государственных органов в рамках осуществления административных процедур, а также возникшие из трудовых, гражданско-правовых и иных отношений, переходят к созданной им коммерческой организации с учетом организационно-правовой формы такой организации с даты ее государственной регистрации в полном объеме на тех же условиях, если иное не установлено статьей 16 Закона (часть первая пункта 10 приложения).

Права и обязанности индивидуального предпринимателя переходят к созданной им коммерческой организации в соответствии с подписываемым индивидуальным предпринимателем передаточным актом (далее – передаточный акт), составленным на дату, предшествующую дате государственной регистрации такой коммерческой организации (часть третья пункта 10 приложения).

Обязательства индивидуального предпринимателя, в том числе возникшие из гражданско-правовых договоров, не прекратившиеся на дату государственной регистрации коммерческой организации, переходят к этой коммерческой организации независимо от указания на них в передаточном акте (часть пятая пункта 10 приложения).

Таким образом, права и обязанности по договору аренды индивидуального предпринимателя (арендатора) в указанном случае переходят к созданной им коммерческой организации.

5. Во всех упомянутых случаях размещение информации о недвижимом имуществе в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, передачи в безвозмездное пользование, размещенной в глобальной компьютерной сети Интернет, не требуется.