

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

7 июня 2018 г. № 433

Об утверждении Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 февраля 2020 г. № 88 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 18.02.2020, 5/47803) <С22000088>;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 ноября 2023 г. № 787 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 23.11.2023, 5/52406) <С22300787>

На основании абзаца четвертого части первой подпункта 1.13 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» и части третьей пункта 3 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138, Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги (прилагается).

2. Уполномочить Министерство жилищно-коммунального хозяйства на дачу разъяснений по вопросам применения утвержденного настоящим постановлением Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги.

3. Признать утратившим силу постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 мая 2009 г. № 683 «Об утверждении Положения о порядке возмещения организациями расходов по обслуживанию зданий, сооружений и помещений, переданных им бюджетными организациями в безвозмездное пользование или аренду» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 134, 5/29817).

4. Настоящее постановление вступает в силу через три месяца после его официального опубликования.

Премьер-министр Республики Беларусь

А.Кобяков

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
07.06.2018 № 433



ЭТАЛОН

Официальная правовая информация

Информационно-поисковая система "ЭТАЛОН", 29.11.2023

Национальный центр правовой информации Республики Беларусь

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги

1. Настоящим Положением определяется порядок возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, понесенных арендодателем (ссудодателем) (далее – расходы арендодателя (ссудодателя)).

Действие настоящего Положения не распространяется на жилищный фонд.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и их определения:

2.1. другие услуги – услуги, связанные с обеспечением сохранности и безопасности эксплуатации недвижимого имущества, за исключением услуг по охране имущества арендатора (ссудополучателя) и обслуживанию его средств и систем охраны;

2.2. капитальный ремонт – совокупность работ, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы, и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств недвижимого имущества;

2.3. коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро- и теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами;

2.4. места общего пользования:

лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, санитарные узлы, внешние конструктивные элементы здания, иные помещения и объекты, расположенные за пределами недвижимого имущества, предназначенные для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более участниками договоров аренды (безвозмездного пользования), включая арендаторов (ссудополучателей) и арендодателей (ссудодателей);

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, инженерные сети и коммуникации, находящиеся в том числе за пределами недвижимого имущества, предназначенные для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более участниками договоров аренды (безвозмездного пользования), включая арендаторов (ссудополучателей) и арендодателей (ссудодателей);

территория, предназначенная для обслуживания, эксплуатации и благоустройства капитального строения (здания, сооружения), определенная в соответствии с правоустанавливающим документом на земельный участок;

2.5. недвижимое имущество – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, находящиеся 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 (за исключением капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах, арендуемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями для организации и осуществления розничной торговли);

2.6. санитарное содержание – комплекс услуг по санитарной обработке (уборке) мест общего пользования и по соглашению сторон частей объекта недвижимого имущества, сданных в аренду (переданных в безвозмездное пользование), в том числе мойка или иная обработка, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для соответствия их установленным санитарным требованиям;

2.7. содержание, эксплуатация недвижимого имущества – техническое обслуживание недвижимого имущества, включающее работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии его конструктивных элементов и инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов;

2.8. текущий ремонт – совокупность работ, включая строительно-монтажные и пусконаладочные работы, и мероприятий по предупреждению износа недвижимого имущества, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению его эстетических качеств;

2.9. техническое обслуживание лифта – совокупность работ по поддержанию работоспособности лифта при его эксплуатации.

3. Порядок, сроки и размеры* возмещения расходов арендодателя (ссудодателя), а также порядок их изменения определяются сторонами в соответствии с настоящим Положением при заключении договоров аренды (безвозмездного пользования) и отражаются в таких договорах либо в отдельно заключенных договорах на возмещение расходов (затрат).

* В договорах отражаются значения размеров возмещения в долях или иных единицах измерения, определенных в соответствии с настоящим Положением.

Размеры общей площади и площади мест общего пользования недвижимого имущества определяются по техническому паспорту, а при отсутствии возможности определения размеров площадей по техническому паспорту – путем обмера помещений комиссией, созданной арендодателем (ссудодателем), с включением в нее представителей арендаторов (судополучателей).

Размер суммы возмещения расходов арендодателя (ссудодателя) должен быть подтвержден расчетами и (или) калькуляциями, составляемыми арендодателем (ссудодателем), с их представлением арендатору (судополучателю) по его требованию.

4. Определение возмещаемой арендатором (судополучателем) части расходов арендодателя (ссудодателя) осуществляется по:

горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), техническому обслуживанию лифта – пропорционально доле работников арендатора (судополучателя), иных физических лиц, работающих в сданном в аренду (переданном в безвозмездное пользование) объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, если иное не установлено соглашением сторон;

теплоснабжению – пропорционально доле площади отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади отапливаемого недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон, а в случае различной высоты недвижимого имущества – пропорционально доле объема отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общем объеме отапливаемого недвижимого имущества без учета мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон;

электроснабжению – пропорционально доле мощности и продолжительности работы электроприемников арендатора (судополучателя) в общей мощности и продолжительности работы электроприемников в объекте недвижимого имущества, если иное не установлено соглашением сторон;

газоснабжению – по показаниям приборов учета расхода газа, установленных у арендатора (судополучателя);

обращению с твердыми коммунальными отходами – пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в

общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не предусмотрено соглашением сторон;

прочим расходам арендодателя (ссудодателя), в том числе по другим услугам, капитальному ремонту, санитарному содержанию мест общего пользования, содержанию, эксплуатации недвижимого имущества, текущему ремонту, – пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон.

Часть затрат арендодателя (ссудодателя) на теплоснабжение, возмещаемая арендатором (ссудополучателем), увеличивается на сумму затрат арендодателя (ссудодателя), приходящихся на места общего пользования, пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования.

Часть затрат арендодателя (ссудодателя) на электроснабжение, возмещаемая арендатором (ссудополучателем), увеличивается на сумму затрат арендодателя (ссудодателя), приходящихся:

на места общего пользования, за исключением лифтов, пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования;

на работу лифта, пропорционально доле работников арендатора (ссудополучателя), иных физических лиц, работающих в сданном в аренду (переданном в безвозмездное пользование) объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, в общем количестве физических лиц, работающих в объекте недвижимого имущества либо пользующихся таким имуществом, если иное не установлено соглашением сторон.

Затраты на техническое обслуживание лифта и электроснабжение на работу лифта возмещаются арендатором (ссудополучателем) в случае, если арендуемое (предоставленное в безвозмездное пользование) недвижимое имущество находится выше первой остановочной площадки в капитальном строении (здании, сооружении), оборудованном лифтом, с учетом конструктивных особенностей расположения остановочных площадок лифта.

При наличии отдельно установленных в сданном в аренду (переданном в безвозмездное пользование) объекте недвижимого имущества приборов учета расхода тепловой энергии, электрической энергии, воды возмещение арендатором (ссудополучателем) затрат на соответствующие коммунальные услуги производится на основании показаний этих приборов с возмещением части затрат арендодателя (ссудодателя), приходящихся на места общего пользования, в порядке, предусмотренном в частях второй–четвертой настоящего пункта.

Затраты по капитальному ремонту возмещаются в отношении недвижимого имущества, передаваемого в безвозмездное пользование, в обязательном порядке.

Расходы (затраты) на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества:

произведенные для арендодателя (ссудодателя) на основании заключенных договоров сторонними организациями, возмещаются арендатором (ссудополучателем) исходя из фактических затрат арендодателя (ссудодателя) по оплате выполненных работ (оказанных услуг);

произведенные арендодателем (ссудодателем) собственными силами, возмещаются арендатором (ссудополучателем) на основании фактических затрат и прибыли исходя из рентабельности не более 5 процентов.

4¹. При сдаче в аренду (предоставлении в безвозмездное пользование) недвижимого имущества и (или) его частей для размещения имущества арендатора (ссудополучателя),

работающего в автономном режиме (без создания рабочих мест), осуществляется возмещение расходов арендодателя (ссудодателя) по:

коммунальным услугам (электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация) – при наличии отдельно установленных приборов учета расхода на соответствующие коммунальные услуги на основании показаний этих приборов, при их отсутствии – по соглашению сторон;

содержанию, эксплуатации, капитальному ремонту, текущему ремонту недвижимого имущества, другим услугам и прочим расходам арендодателя (ссудодателя), связанным с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества, – в порядке, определенном соглашением сторон.

4². При почасовой аренде (безвозмездном пользовании) недвижимого имущества сумма возмещаемых расходов арендодателя (ссудодателя) рассчитывается за час исходя из размера возмещаемых расходов, определенного за месяц, разделенного на среднемесячное количество расчетных рабочих часов.

В расчет суммы возмещаемых расходов при почасовой аренде (безвозмездном пользовании) недвижимого имущества принимается среднемесячное количество расчетных рабочих часов, полученное делением годовой расчетной нормы рабочего времени, установленной законодательством на год, в котором заключен договор аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества, на 12 месяцев.

При периодической аренде (безвозмездном пользовании) недвижимого имущества сумма возмещаемых расходов арендодателя (ссудодателя) рассчитывается за сутки исходя из размера возмещаемых расходов, определенного за месяц, в котором недвижимое имущество сдается в аренду (передается в безвозмездное пользование), разделенного на количество рабочих дней в данном месяце.

4³. Вопросы возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов арендодателя (ссудодателя), не урегулированные настоящим Положением, решаются в рамках договорных отношений между арендодателем (ссудодателем) и арендаторами (ссудополучателями).

5. В случае, когда арендодателями (ссудодателями) являются бюджетные организации, денежные средства в счет возмещения расходов арендодателя (ссудодателя), финансирование которых осуществлялось за счет средств бюджета, вносятся арендаторами (ссудополучателями) на предусмотренные для этих целей счета арендодателей (ссудодателей).

Денежные средства, указанные в части первой настоящего пункта, в течение трех рабочих дней с даты их поступления на соответствующие счета (но не позднее последнего рабочего дня месяца) перечисляются арендодателями (ссудодателями) в доход бюджета, из которого финансируется бюджетная организация, в соответствии с классификацией доходов, утверждаемой Министерством финансов.