

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

7 июня 2018 г. № 433

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

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Уполномочить Министерство жилищно-коммунального хозяйства на дачу разъяснений по вопросам применения утвержденного настоящим постановлением Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов 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

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов 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 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 охраной недвижимого имущества, обслуживанием систем охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения, и иные услуги, связанные с обеспечением сохранности и безопасности эксплуатации такого имущества;

2.2. капитальный ремонт – совокупность работ, включая строительные-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, техническое обслуживание лифта, 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 арендаторами и (или) ссудополучателями;

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 арендаторами и (или) ссудополучателями;

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, в том числе мойка или иная обработка мест общего пользования, 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 строительные-монтажные и пусконаладочные работы, и мероприятий по предупреждению износа недвижимого имущества, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению его эстетических качеств.

3. Порядок, сроки и размеры возмещения расходов арендодателя (ссудодателя) 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.

Размер суммы возмещения расходов арендодателя (ссудодателя) должен быть подтвержден расчетами и (или) калькуляциями, составляемыми арендодателем (ссудодателем).

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

горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), техническому обслуживанию лифта, санитарному содержанию – 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;

теплоснабжению – пропорционально доле площади отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади отапливаемого недвижимого имущества, а в случае различной высоты недвижимого имущества – пропорционально доле объема отапливаемого арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общем объеме отапливаемого недвижимого имущества;

электроснабжению – пропорционально доле мощности и продолжительности работы электроприемников арендатора (ссудополучателя) в общей мощности и продолжительности работы электроприемников в объекте недвижимого имущества;

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

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), не указанным в абзацах втором–шестом настоящей части, связанным с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества, – 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.

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.

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.

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

Расходы 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.

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.