Потенциальным приобретателям арендуемого имущества

В соответствии с подпунктом 6.8 пункта 6
Указа Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 № 294 «О порядке
распоряжения государственным имуществом» (далее – Указ № 294), если иное
не установлено Президентом Республики Беларусь, юридические лица и
индивидуальные предприниматели, не менее трех лет арендующие
(использующие на основании договора безвозмездного пользования под
создание рабочих мест) находящиеся в собственности Республики Беларусь
капитальные строения (здания, сооружения), в том числе не
зарегистрированные в установленном порядке, изолированные помещения,
машино-места, иное недвижимое имущество, надлежащим образом исполняющие
свои обязательства по договору аренды (безвозмездного пользования) за
указанный период, в случае принятия решения об отчуждении этих
капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений,
машино-мест, иного недвижимого имущества имеют право преимущественного
приобретения этого имущества по рыночной стоимости с предоставлением
рассрочки оплаты до пяти лет с ежемесячной индексацией платежей со дня
заключения договора купли-продажи.

Аналогичная норма установлена решениями местных Советов депутатов.

Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18.01.2013 № 6 «О толковании нормы Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом» определено, что в случае если арендатор (ссудополучатель) произвёл за счёт собственных средств в установленном порядке и с письменного согласия арендодателя (ссудодателя) улучшения арендованного (переданного в безвозмездное пользование) государственного имущества, определённого в части первой подпункта 6.8 пункта 6 Указа № 294, неотделимые без вреда для такого имущества, то при продаже этому арендатору (ссудополучателю) объекта аренды (безвозмездного пользования) в соответствии с частью первой подпункта 6.8 пункта 6 Указа № 294 его рыночная стоимость при её определении уменьшается на сумму затрат, которая в установленном порядке относится на увеличение стоимости имущества (модернизация, реконструкция, проведение иных аналогичных работ), понесённых этим арендатором (ссудополучателем) на указанные улучшения, если арендатору (ссудополучателю) не возмещались указанные затраты.

Сумма затрат, на которую уменьшается

рыночная стоимость выкупаемого объекта аренды (безвозмездного пользования), определяется исходя из остаточной стоимости неотделимых
улучшений, на которые производились эти затраты, рассчитанной на дату
определения рыночной стоимости выкупаемого арендатором (ссудополучателем) государственного имущества.

Остаточная стоимость неотделимых
улучшений определяется на дату оценки в соответствии разделом 13
технического кодекса установившейся практики ТКП 52.3.01-2015 «Оценка
стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных
строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как
объектов недвижимого имущества», утверждённого приказом Государственного
комитета по имуществу Республики Беларусь от 20.08.2015 № 179.

Для определения остаточной стоимости
неотделимых улучшений заказчик оценки представляет в организацию,
занимающуюся оценочной деятельностью, следующие документы и сведения:

письмо о согласовании с собственником проведения реконструкции в арендуемых недвижимых улучшениях;

выписку из решения собственника о выдаче
разрешения на проведение реконструкции и проектно-изыскательских работ в

арендуемом недвижимом улучшении;

архитектурно-планировочное задание;

строительный проект реконструкции с пояснительной запиской к нему;

заключение экспертизы по проекту, если это предусмотрено законодательством;

выписку из решения территориального
исполнительного органа о выдаче разрешения на реконструкцию
арендованного недвижимого улучшения;

сметную документация по проекту реконструкция;

справки и акты приёмки выполненных работ и затрат;

акт приёмки объекта законченного строительством (реконструкции) объекта;

письмо о согласовании с собственником
работ и стоимости работ по неотделимым улучшениям, выполненным при
поведении реконструкции;

документы, подтверждающие, что неотделимые улучшения числятся на балансе арендатора;

письмо собственника о признании за арендатором права собственности на неотделимые улучшения;

письмо собственника о проверке документов по неотделимым улучшениям.

Все перечисленные документы должны быть заверены собственником арендуемых неотделимых улучшений.

Для оценки стоимости неотделимых улучшений заказчиком оценки должны быть предоставлены копии свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации арендуемого недвижимого улучшения до и после реконструкции арендуемого недвижимого улучшения.

Кроме того, при анализе актов приёмки выполненных работ по неотделимым улучшениям из перечня работ, указанных в акте, исключаются работы по капитальному ремонту, демонтажу, разборке конструктивных элементов, другие аналогичные работы, не увеличивающие стоимость арендуемого недвижимого улучшения. Перечень и стоимость таких работ должны быть согласованы с собственником имущества.