

ния при расчете текущей цены материальных ресурсов. Масштабное внедрение ресурсного метода в строительном комплексе Республики Беларусь безусловно требовало предварительной апробации, то есть проверки на практике всех рекомендуемых методик с последующим принятием решения о возможности их применения.

УДК 347.453 (476)

Основные изменения в нормативно-правовых аспектах арендных отношений в 2012 году

Тетерук М.С.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Аренда – предоставление имущества (земли) его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях за плату. Арендующий имущество, получающий его в аренду, называется арендатором, а сдающий имущество в аренду – арендодателем. Отношения между арендатором и арендодателем именуются арендными. Договором об аренде может быть так же предусмотрена возможность последующего выкупа арендуемого имущества.

Основные признаки арендных отношений: арендатор обладает правомочиями владения и пользования арендованным имуществом; имущество необходимо арендатору для осуществления как хозяйственной, так и иной деятельности (например – бытовое использование имущества); отношения по аренде являются договорными, т.е. права и обязанности сторон определяются договором между сторонами.

Арендная плата, как известно, включает в себя амортизационные отчисления, все виды налогов и обязательных платежей в бюджет в соответствии с законодательством. При этом разграничивается арендная плата и расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией зданий, сооружений, коммунальными и другими услугами.

Арендные отношения в Беларуси регламентируются Гражданским кодексом Республики Беларусь; Декретом Президента Республики Беларусь № 24 от 19.12.2008 г., Указом Президента Республики Бе-

ларусь № 150 от 29.03.2012 года и другими нормативно-правовыми документами.

Отношения по аренде и связанными с ней правоотношениями до 2012 года регулировал Указ Президента Республики Беларусь № 518 от 23.11.2009 года, имеющий следующие основные положения:

- о порядке сдачи в аренду зданий, сооружений, помещений и их частей, находящихся в республиканской собственности;
- о заключении договора аренды (осуществляется по соглашению сторон или путем проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды зданий, сооружений и помещений);
- о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду зданий, сооружений, помещений и их частей, находящихся в государственной собственности.

За основу определения размера арендной платы была принята базовая ставка арендной платы за 1 квадратный метр арендуемой площади, дифференцированная с учетом административной значимости городов и иных населенных пунктов, при этом ее величина устанавливалась в белорусских рублях и была увязана с действующей в стране базовой ставкой на день заключения договора аренды.

Повышение с 1 апреля 2012 года величины базовой ставки почти втрое – с 35 до 100 тысяч бел. рублей – автоматически приводило бы к увеличению арендной платы также в три раза, поэтому Указ № 150 своевременно внес изменения в ранее действующий порядок взимания арендной платы.

Основные изменения нового закона:

- чтобы не допустить подорожания аренды после повышения базовой величины почти в три раза введено новое понятие "базовая величина арендной платы";
- совершенствуется порядок определения размера арендной платы по объектам недвижимости, которая будет определяться на основе базовой арендной величины.

Базовая арендная величина с 1 апреля 2012 г. составляет 54 000 рублей. В дальнейшем размер базовой арендной величины будет ежегодно устанавливаться Советом Министров Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен за предыдущий год по отношению к предшествующему. Таким образом, создается по-

нятный и предсказуемый механизм изменения арендной платы за сдаваемую в аренду недвижимость.

Расчет арендной платы: индекс потребительских цен за 2011 год по сравнению с 2010 годом составил 153,2%; в этой связи, базовая арендная величина рассчитывается как произведение действовавшей в 2011 году базовой ставки и индекса потребительских цен

$$35\,000 \times 153,2\% = 53\,620 (\approx 54\,000) \text{ бел. руб.}$$

Указом № 150 также отменяется государственное регулирование размера арендной платы за торговые места на рынках и в торговых центрах, находящиеся в частной собственности. Формирование арендной платы за такие торговые места будет осуществляться в соответствии с нормами Гражданского кодекса Республики Беларусь и по соглашению сторон.

По новым правилам определяется, что осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества не будет являться основанием для увеличения размера арендной платы. Это обеспечит защиту арендаторов от роста арендной платы в связи с произведенными ими улучшениями имущества.

С учетом практики применения Указа № 518 в настоящее время уточняются организации, перечисляющие полученные от сдачи в аренду средства в республиканский бюджет, а также размер таких перечислений.

УДК 691.21-026.564.2

Гибкий камень: эффективность применения в строительстве

Савицкая А.А., Рабенюк А.В.

(научный руководитель – Корбан Л.К.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

При отделке офисов (объемы работ по данному виду строительства в 2012 году планируется довести до 190 тысяч м²), а также при отделке элитного жилья выбор отделочного материала является одной из наиболее важных проблем, т.к. позволяет подчеркнуть «статус» объекта.