**Вниманию граждан и индивидуальных предпринимателей. О применении норм Указа Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»**

В целях совершенствования системы взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, (далее – арендная плата) принят Указ Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 160). Данный Указ распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.01.2020.

С вступлением в силу Указа № 160 утратил силу Указ Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (далее – Указ № 101).

Указ № 160, в том числе Положение о порядке определения, исчисления и уплаты арендной платы, утвержденное данным Указом (далее – Положение), устанавливают единство терминологии, подходов к порядку уплаты арендной платы и освобождения от ее уплаты, идентичные подходам к земельному налогу, определяемым Налоговым кодексом Республики Беларусь.

Министерство по налогам и сборам Республики Беларусь обращает внимание на следующие нормы, содержащиеся в Указе № 160, а также в утвержденном им Положении, подлежащие применению при определении порядка уплаты гражданами и индивидуальными предпринимателями арендной платы.

**1. Порядок определения размера ежегодной арендной платы, в том числе увеличения (уменьшения) ее размеров местными исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон**

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (т.е. арендной платы, подлежащей уплате за полный календарный год, независимо от фактического периода в году, на который земельный участок предоставлен в аренду) определяется местным исполнительным комитетом или администрацией свободной экономической зоны.

Определение размера ежегодной арендной платы за земельный участок производится (в зависимости от способа получения землепользователем такого земельного участка в аренду) только в следующих случаях:

при предоставлении его в аренду;

при продлении срока аренды земельного участка;

при изменении договора аренды земельного участка, предусматривающем изменение размера ежегодной арендной платы за этот земельный участок;

при заключении договора аренды земельного участка с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона.

Определение ежегодной арендной платы за земельный участок производится с учетом изменения ее размера (увеличения или уменьшения), установленного в соответствии с решениями местных исполнительных комитетов и администраций свободных экономических зон.

Так, в соответствии с подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 Указа № 160 местным исполнительным комитетам и администрациям свободных экономических зон предоставлено право увеличивать (уменьшать), но не более чем в два раза, размер ежегодной арендной платы отдельным категориям арендаторов (за исключением резидентов свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, которым земельные участки предоставлены администрациями свободных экономических зон).

Применение решений, устанавливающих размеры увеличения (уменьшения) ежегодной арендной платы, подлежащей уплате гражданами и индивидуальными предпринимателями, производится **только в случаях** определения размера ежегодной арендной платы при:

предоставлении земельных участков в аренду;

продлении срока аренды земельных участков;

изменении договоров аренды земельных участков, предусматривающих изменение размера ежегодной арендной платы за эти земельные участки;

заключении договоров аренды земельных участков с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона после вступления в силу указанных решений.

**2. Порядок расчета арендной платы**

Размер ежегодной арендной платы, определенный с применением увеличения (уменьшения), установленного решением местного исполнительного комитета, администрации свободной экономической зоны, отражается в договоре аренды земельного участка и указывается в белорусских рублях.

Обязательным приложением к договору аренды (соглашению об изменении договора аренды земельного участка) является расчет арендной платы. Расчет составляется местным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны, предоставляющим земельный участок землепользователю в аренду. В указанном расчете обязательно должна быть указана информация о:

- периоде, в течение которого в соответствии с договором аренды арендатором производится уплата арендной платы (равен периоду, в течение которого земельный участок предоставлен на правах аренды землепользователю);

- размере арендной платы (т.е. арендной платы, определенный исходя из фактического периода в календарном году, на который земельный участок предоставлен в аренду). Размер арендной платы указывается в белорусских рублях.

Договоры аренды земельных участков, заключенные до 12.05.2020, не требуют приведения в соответствие с Указом № 160. Соответственно, для местных исполнительных комитетов и администраций свободных экономических зон отсутствует необходимость по составлению расчетов арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключенным до 12.05.2020.

Арендная плата уплачивается в белорусских рублях.

**3. Льготы по уплате арендной платы**

Основания для освобождения граждан и индивидуальных предпринимателей от уплаты арендной платы за земельные участки предусмотрены подпунктами 12.1-12.8 пункта 12 Положения. При этом подпунктами 12.6 – 12.8 пункта 12 Положения установлены новые основания для предоставления гражданам и индивидуальным предпринимателям льгот по уплате арендной платы.

Так, в соответствии с подпунктом 12.8 пункта 12 Положения от уплаты арендной платы освобождаются граждане и индивидуальные предприниматели за сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли), если они используются для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и этими хозяйствами применяется [налог](consultantplus://offline/ref=AEA138A758DDCE217E1AEB0D9C59A360D929A8A60BA994F93514EEEFF9BDAA5098E8561B414828EA06B1DDCD4901448D977D9466E713BF842E82F33351VDW2O) при упрощенной системе налогообложения либо единый [налог](consultantplus://offline/ref=AEA138A758DDCE217E1AEB0D9C59A360D929A8A60BA994F93514EEEFF9BDAA5098E8561B414828EA06B1DAC94500448D977D9466E713BF842E82F33351VDW2O) для производителей сельскохозяйственной продукции.

Соответственно, освобождение граждан и индивидуальных предпринимателей от уплаты арендной платы за земельные участки производится при одновременном соблюдении следующих условий:

- земельный участок, предоставленный в аренду, относится к категории сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения;

- земельный участок, предоставленный в аренду, используется для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Положением не предусмотрено ограничений по кругу лиц, которые могут использовать земельный участок, предоставленный в аренду, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (непосредственно сам землепользователь или члены его семьи, например);

- крестьянское (фермерское) хозяйство, использующее земельный участок, предоставленный в аренду, является плательщиком [налог](consultantplus://offline/ref=AEA138A758DDCE217E1AEB0D9C59A360D929A8A60BA994F93514EEEFF9BDAA5098E8561B414828EA06B1DDCD4901448D977D9466E713BF842E82F33351VDW2O)а при упрощенной системе налогообложения либо единого [налог](consultantplus://offline/ref=AEA138A758DDCE217E1AEB0D9C59A360D929A8A60BA994F93514EEEFF9BDAA5098E8561B414828EA06B1DAC94500448D977D9466E713BF842E82F33351VDW2O)а для производителей сельскохозяйственной продукции.

Освобождение от уплаты арендной платы, предусмотренное подпунктом 12.8 пункта 12 Положения, распространяется на обязанности граждан и индивидуальных предпринимателей по уплате арендной платы, возникшие в 2020 году. Освобождение таких лиц от арендной платы, срок уплаты которой приходится на период до 01.01.2020, законодательством не предусмотрено.

Также Указом № 160 конкретизирован перечень документов и (или) сведений для предоставления гражданам и индивидуальным предпринимателям льгот по арендной плате. Так, в соответствии с пунктом 28 Положения льгота по уплате арендной платы предоставляется налоговым органом на основании:

представленных гражданином или индивидуальным предпринимателем документов, подтверждающих право на такое освобождение;

имеющихся в налоговом органе сведений, представленных государственными органами, организациями или иными лицами.

Кроме того, пунктом 14 Положения предусмотрено уменьшение арендной платы на 10 процентов за земельный участок, предоставленный индивидуальному предпринимателю, осуществляющему сбор, сортировку (разделение по видам), подготовку к использованию отходов. Такое уменьшение производится только в отношении 1-го предоставленного индивидуальному предпринимателю земельного участка и предоставляется при условии регистрации индивидуального предпринимателя в [реестре](consultantplus://offline/ref=FC7540B17190970A25F1BCD4D7FE97F2F425D56A5011F48FBEDA477C9C34618DDD1CF08C8D32190E49770D24D15D6B7F79B3D37DD8B886E65C9EA9A933hBW2O) организаций, осуществляющих сбор, сортировку, подготовку к использованию отходов на основании письменного заявления плательщика.

**4. Предоставление сведений местными исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон**

Положением, как и раньше Указом № 101, перечислены основания для уплаты гражданами или индивидуальными предпринимателями арендной платы за предоставленные им земельные участки. Полный перечень таких оснований (в зависимости от способа получения гражданами или индивидуальными предпринимателями земельного участка на правах аренды) приведен в пункте 15 Положения. В первую очередь, документом, на основании которого гражданами и индивидуальными предпринимателями производится уплата арендной платы, является решение местного исполнительного комитета, администрации свободной экономической зоны о предоставлении земельного участка в аренду, о продлении срока аренды земельного участка, об изменении договора аренды, предусматривающем изменение размера ежегодной арендной платы (далее - решение). При отсутствии такого решения основаниями для уплаты арендной платы могут являться иные документы или сведения, перечисленные в абзацах третьем – пятом пункта 15 Положения.

Пунктом 32 Положения предусмотрено, что местные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон **ежеквартально** информируют налоговые органы по месту нахождения земельных участков:

о принятых решениях о предоставлении земельных участков в аренду;

о принятых решениях о продлении срока аренды земельных участков;

о принятых решениях об изменении договоров аренды, предусматривающих изменение размера ежегодной арендной платы;

о заключении договоров аренды земельных участков с победителями аукционов либо единственным участником несостоявшегося аукциона.

Сведения о принятых решениях, заключенных договорах, площади земельных участков, размере арендной платы, подлежащей уплате в бюджет (далее – сведения), направляются в налоговые органы по форме, утвержденной Министерством по налогам и сборам по согласованию с Государственным комитетом по имуществу, не позднее 15-го числа месяца, следующего за кварталом, в котором приняты такие решения либо заключены договоры.

Формы сведений в настоящее время разрабатываются. Вместе с тем, учитывая наличие установленной Положением соответствующей обязанности, предоставление таких сведений местными исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон осуществляется:

за 1 квартал 2020 года – в порядке, сроки и по формам, предусмотренном Указом № 101. Соответственно, в налоговые органы в десятидневный срок со дня принятия решения предоставляются уведомления о принятых решениях по форме, установленной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 22.04.2010 № 31 «Об установлении форм уведомлений» (далее – Постановление № 31), или решения о предоставлении земельных участков в аренду (в случаях, когда все необходимые сведения о земельных участках, перечисленные подпунктом 1.9 пункта 1 Указа № 101, содержатся в таких решениях). После утверждения новой формы сведений повторное предоставление сведений по новым формам не потребуется;

за 2 квартал 2020 - по формам, предусмотренным Постановлением №31. При этом сведения по решениям, принятым до 12.05.2020, предоставляются в десятидневный срок со дня принятия соответствующего решения, а сведения по решениям, принятым после 12.05.2020 - в срок до 15.07.2020. Вместе с тем, учитывая, что указанные формы были приняты в соответствии с Указом № 101, налоговые органы не вправе требовать у местных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон предоставления сведений о земельных участках, предоставленных в аренду, только по таким установленным формам;

за 3 квартал (до 15.10.2020) – по новым формам в случае принятия соответствующего постановления Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь;

за 4 квартал 2020 года (до 15.01.2021) - по новым формам в случае принятия соответствующего постановления Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь.

Информация о разработанных Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь формах сведений будет доведена дополнительно.

Обращаем внимание, что Положением с 1 января 2021 года предусмотрено предоставление указанных сведений местными исполнительными комитетами и администрациями свободных экономических зон только в электронном виде.

**5. Сведения об использованных гражданами, индивидуальными предпринимателями льготах по уплате арендной платы**

В соответствии с пунктом 29 Положения, в случаях, если гражданами и индивидуальными предпринимателями используются льготы по арендной плате, налоговые органы информируют об этом местный исполнительный комитет, администрацию свободной экономической зоны ежегодно не позднее 20 апреля года, следующего за календарным годом, в котором использованы такие льготы, по форме, утвержденной Министерством по налогам и сборам.

Формы таких сведений в настоящее время разрабатываются. Информация о разработанных Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь формах таких сведений будет доведена дополнительно.

**6. Сроки уплаты арендной платы**

Арендная плата уплачивается гражданами и индивидуальными предпринимателями ежегодно не позднее 15 ноября за текущий календарный год. Вместе с тем пунктом 31 Положения предусмотрен новый срок уплаты арендной платы для граждан и индивидуальных предпринимателей. В случаях, когда у таких лиц обязанность по уплате арендной платы возникает в период с 1 октября по 31 декабря текущего календарного года, уплата арендной платы за указанный период производится не позднее 15 ноября года, следующего за календарным годом, в котором возникла обязанность по уплате арендной платы.

При этом под возникновением обязанности по уплате арендной платы (в зависимости от способа получения земельного участка на правах аренды) понимается:

дата принятия местным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны решения о предоставлении земельного участка в аренду, о продлении срока аренды земельного участка, об изменении договора аренды, предусматривающем изменение размера ежегодной арендной платы;

дата государственной регистрации перехода права аренды на земельный участок (доли в праве аренды на земельный участок);

дата заключения договора аренды земельного участка с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона;

иная дата приобретения прав аренды на земельный участок, подтвержденная документами или сведениями государственных органов, организаций и иных лиц, - только в случае отсутствия документов, перечисленных выше.

**7. Освобождение от уплаты арендной платы, предоставляемое местным исполнительным комитетом**

Указом № 160 изменены подходы к определению перечня лиц (граждан), которые могут освобождаться местным исполнительным комитетом от уплаты арендной платы.

Так, в соответствии с подпунктом 3.2 пункта 3 Указа № 160 от уплаты арендной платы в связи с нахождением в трудной жизненной ситуации могут быть освобождены только те граждане, которые при получении в аренду земельного участка не выступали в качестве индивидуальных предпринимателей (то есть в решении о предоставлении земельного участка или иных документах, подтверждающих получение прав аренды на земельный участок, указан непосредственно гражданин и его данные, как гражданина, но не данные индивидуального предпринимателя).

Определение трудной жизненной ситуации, то есть обстоятельств, при которых гражданин имеет право на освобождение от уплаты арендной платы, приведено в пункте 39 Положения.

**8. Нормы, отмененные Указом № 160**

В соответствии с Указом № 160 с 1 января 2020 года отменена уплата арендной платы:

в десятикратном размере за земельные участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение сроков, определенных законодательными актами, занятые до оформления правоудостоверяющих документов;

в размере, увеличенном на коэффициент 2, за земельные участки (части земельного участка), занятые объектами сверхнормативного незавершенного строительства.

В связи с чем гражданами или индивидуальными предпринимателями производится уплата арендной платы в увеличенном размере в случаях, перечисленных выше, только в случаях уплаты арендной платы за предыдущие годы (до 2020 года). Если гражданами или индивидуальными предпринимателями произведена уплата арендной платы с применением повышающих коэффициентов за 2020 год, налоговыми органами в отношении таких граждан или индивидуальных предпринимателей производится перерасчет уплаченной арендной платы, а также направление уведомление таким лицам об имеющейся сумме излишне уплаченной арендной платы. Возврат (зачет) излишне уплаченной суммы арендной платы производится в порядке, установленном, законодательством.