**КОММЕНТАРИЙ**

**к Указу Президента Республики Беларусь от 12.05.2020 № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (в части уплаты арендной платы гражданами и индивидуальными предпринимателями)**

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.

Необходимо обратить внимание на следующие нормы, содержащиеся в Указе № 160, а также в утвержденном им Положении.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок определяется местным исполнительным комитетом или администрацией свободной экономической зоны.

В соответствии с подпунктами 3.2 и 3.3 пункта 3 Указа № 160 местные исполнительные комитеты и администрации свободных экономических зон вправе увеличивать (уменьшать), но не более чем в два раза, размер ежегодной арендной платы отдельным категориям арендаторов.

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

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.

Уплата арендной платы производится в белорусских рублях.

С 01.01.2020 расширен перечень оснований для освобождения граждан и индивидуальных предпринимателей от уплаты арендной платы за земельные участки.

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.**

Кроме того, пунктом 13 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 в отношении только 1-го предоставленного индивидуальному предпринимателю земельного участка и применяется при условии регистрации индивидуального предпринимателя в [реестре](consultantplus://offline/ref=FC7540B17190970A25F1BCD4D7FE97F2F425D56A5011F48FBEDA477C9C34618DDD1CF08C8D32190E49770D24D15D6B7F79B3D37DD8B886E65C9EA9A933hBW2O) организаций, осуществляющих сбор, сортировку, подготовку к использованию отходов на основании письменного заявления плательщика.

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 таким лицам земельные участки предоставлены в аренду 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 земельный участок был предоставлен.

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

Так, в соответствии с подпунктом 3.2 пункта 3 Указа № 160 местным исполнительным комитетам предоставлено право освобождать отдельных граждан (за исключением граждан, которым как индивидуальным предпринимателям предоставлен в аренду земельный участок) от уплаты арендной платы в связи с нахождением в трудной жизненной ситуации. Таким образом, Указом № 160 **право освобождения граждан, которым как индивидуальным предпринимателям предоставлен в аренду земельный участок, местным исполнительным комитетам не предоставлено.**

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

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 уплата арендной платы в увеличенном размере в случаях, перечисленных выше, производится только за нарушения, допущенные в период до 01.01.2020.