

УДК 347.453
ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В СОВРЕМЕННЫХ
УСЛОВИЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

С.Е. УШАКОВА, О.К. ШКИНЁВА
Учреждение образования
«МОГИЛЕВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПРОДОВОЛЬСТВИЯ»
Могилев, Беларусь

В условиях кризиса спроса, резкого удорожания кредитных ресурсов и девальвации белорусского рубля привязка арендной платы к евро снижает возможности развития бизнеса.

Указ Президента Республики Беларусь от 23 октября 2009 г. № 518 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» предусматривает следующие коэффициенты: коэффициент местонахождения зданий, сооружений в пределах населенного пункта (устанавливается в пределах 0,6–1,0); коэффициент эффективности, устанавливаемый по соглашению между арендатором и арендодателем в зависимости от спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду и (или) от использования арендуемого имущества (устанавливается в пределах 0,5–3,0); понижающие и повышающие коэффициенты в зависимости от вида деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, категории арендатора и недвижимого имущества.

При расчете арендной платы для помещений, в которых размещаются руководители, бухгалтерия, кадровые и юридические службы предприятий установлен коэффициент 3. Однако данная норма может быть поставлена под сомнение, так как экономически обосновать необходимость платить за аренду кабинета руководителя в три раза больше, чем за кабинеты рядовых сотрудников не представляется возможным.

Нечеткие трактовки указа позволяют арендодателям увеличивать арендную плату в ходе переоформления договоров зачастую в несколько раз.

Размер арендной платы определяется исходя из размеров базовой ставки за один квадратный метр, размеров коэффициентов, а также арендуемой площади. При наличии оснований для применения нескольких коэффициентов к базовой ставке применяются все соответствующие коэффициенты.

Арендная плата вносится в белорусских рублях, исходя из размера базовой величины, установленной на день оплаты. Соответственно, размеры базовых ставок арендной платы также установлены в базовых величинах.

Это нововведение специалисты в целом оценивают положительно, так как оно позволяет более удобно осуществлять планирование бизнеса и устраняет риск потери в курсовых разницах при колебании курса. Однако

определенные опасения остаются, так как изменения базовой величины, как правило, резко меняются в сторону увеличения.

Аренда рассчитывается теперь только за используемую площадь, а не общую, как было раньше, что, по логике, должно сэкономить бизнесу значительную часть средств. Однако ни это, ни отвязка ставок аренды от евро, чего также добивался бизнес, на снижении никоим образом не сказалось.

Для совершенствования механизма расчета арендной платы необходимо:

- четко прописать механизм применения коэффициента эффективности, чтобы избежать двоякой трактовки со стороны арендодателей, пытающихся извлечь для себя из применения повышающего коэффициента определенную выгоду в ущерб арендаторам;

- продлить срок переоформления договоров аренды до 1 мая, поскольку становится очевидным, что в трехмесячный период завершить этот процесс из-за возникших разночтений указа госорганы вряд ли успеют.

Таким образом, предложенные направления совершенствования механизма расчета арендной платы позволяет повысить обоснованность арендных платежей, устранить разночтения нормативных актов, усилить мотивацию к развитию бизнеса.

