

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ И ОБОРОТА ПРАВ АРЕНДЫ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Оценка прав аренды – это процесс определения их рыночной стоимости, который проводится в целях заключения сделок, кредитования, учета в бухгалтерской отчетности, а также при разрешении имущественных споров. В Республике Беларусь оценка регулируется Законом «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 05.07.2012 № 345-З и рядом подзаконных актов.

Основные факторы, влияющие на стоимость прав аренды:

1. Срок аренды. Чем больше оставшийся срок действия договора, тем выше стоимость прав. Особенно это актуально для долгосрочной аренды земельных участков.

2. Условия договора аренды. Возможность продления договора, наличие права субаренды или изменения условий аренды могут существенно увеличить ценность прав.

3. Доходность объекта. Если объект аренды приносит доход (например, используется для коммерческой деятельности), его стоимость рассчитывается на основе ожидаемых доходов.

4. Рыночная конъюнктура. Цена определяется уровнем спроса и предложения на объекты недвижимости в конкретном регионе.

Передача прав аренды в Республике Беларусь регулируется нормами Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК РБ) и законодательства об аренде. Основные формы передачи прав аренды включают: переуступка права требования; субаренда; переход прав и обязанностей по договору аренды.

Особое внимание стоит уделить правам аренды земельных участков. Такие права регулируются Земельным кодексом Республики Беларусь. Например, в соответствии со ст. 24 Земельного кодекса, права аренды земельного участка могут быть переданы другому лицу только с согласия собственника участка (обычно это местный исполнительный орган).

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 10.07.2014 № 671 «Об утверждении положения о порядке проведения оценки».