

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ
К ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
И ПРИВАТИЗАЦИИ

Методическое пособие

Минск
2011

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общие положения	5
2. Государственные унитарные предприятия и учреждения	9
2.1. Создание, реорганизация и ликвидация республиканского унитарного предприятия, учреждения и государственного объединения	9
2.2. Безвозмездное отчуждение, передача унитарного предприятия	12
2.3. Присоединение унитарного предприятия к открытому акционерному обществу	15
2.4. Преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество	18
2.5. Приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия	22
3. Организация владельческого надзора	29
3.1. Органы, осуществляющие владельческий надзор, и назначение представителей государства	29
3.2. Функции Госкомимущества по организации владельческого надзора	30
3.3. Функции органов, осуществляющих владельческий надзор	30
3.4. Реорганизация хозяйственного общества	31
3.5. Доверительное управление акциями, в том числе с правом выкупа	32
3.6. Контроль за управлением акциями (долями в уставных фондах), принадлежащими Республике Беларусь	34
3.7. Вознаграждение, получаемое представителем государства в хозяйственном обществе	34
4. Приватизация акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ	38
4.1. Планирование продажи акций	38
4.2. Принятие решения о продаже акций	38
4.3. Способы продажи акций	38
4.4. Участники аукционов и конкурсов	41
4.5. Проведение аукциона по продаже акций	41
4.6. Проведение конкурса по продаже акций	43
4.7. Проведение дополнительной эмиссии акций хозяйственных обществ	44

4.8. Основные требования для проведения дополнительного выпуска акций	45
4.9. Способы размещения акционерным обществом дополнительно выпускаемых акций.....	46
4.10. Этапы проведения дополнительного выпуска акций.....	47
4.11. Регистрация акций	48
5. Распоряжение государственными объектами недвижимости и иным имуществом, относящимся к основным средствам.....	50
5.1. Общие вопросы распоряжения имуществом.....	50
5.2. Безвозмездная передача имущества без изменения республиканской собственности	51
5.3. Приобретение в собственность Республики Беларусь имущества за счет средств республиканского бюджета или безвозмездно – из коммунальной и частной собственности.....	51
5.4. Отчуждение имущества республиканской собственности в коммунальную (частную) собственность.....	52
5.5. Залог имущества республиканской формы собственности.....	52
5.6. Отчуждение имущества республиканской собственности на возмездной основе (продажа).....	53
6. Аренда государственной недвижимости	59
7. Оценка государственного имущества	64
7.1. Оценка имущественного комплекса унитарного предприятия, оценка унитарного предприятия	64
7.2. Начальная цена продажи на аукционе (по конкурсу) акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, находящихся в собственности Республики Беларусь (приватизация)	65
7.3. Распоряжение капитальными строениями, изолированными помещениями, незавершенными капитальными строениями, машинами, оборудованием, транспортными средствами, иными основными средствами, неустановленным оборудованием	65
7.4. Распоряжение нематериальными активами и запасами.....	66

1. Общие положения

Общая цель управления государственным имуществом заключается в том, чтобы добиться наиболее полного и эффективного его использования, получить наибольшую выгоду (отдачу, доходность) от использования и распоряжения, обеспечить его целостность, сохранность, надлежащее применение, развитие и улучшение.

К имущественным объектам управления для целей настоящего методического пособия относятся:

государственные организации (унитарные предприятия и учреждения);

акции (доли в уставных фондах) хозяйственных обществ, принадлежащие государству;

недвижимое имущество.

Субъектами управления государственным имуществом являются:

непосредственно руководители государственных организаций;

государственные органы в отношении имущества подведомственных государственных организаций и акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, в которых осуществляют владельческий надзор.

Основные функции и задачи субъектов управления в отношении государственного имущества:

полный и достоверный учет;

мониторинг и анализ эффективности использования;

принятие или, при необходимости, инициирование принятия управленческих решений для обеспечения наиболее эффективного использования.

В отношении неиспользуемого имущества принимаются следующие основные управленческие решения, включая реформирование государственной собственности:

создание, реорганизация, ликвидация государственной организации;

перераспределение в пределах государственной собственности (передача в пределах республиканской собственности, из

**Цели управления государственной
собственностью**

Обеспечение сохранности, надлежащего применения и эффективного использования, развития и улучшения качественных параметров объектов государственной собственности

Выполнение государством социальных функций

Рационализация состава и структуры государственного имущества

Повышение эффективности управления государственными организациями и организациями с государственным участием и эффективное использование государственного имущества

Использование государственного имущества как инструмента привлечения инвестиций и внедрения инновационных технологий

Увеличение доходов республиканского и местных бюджетов от использования и распоряжения государственным имуществом

республиканской в коммунальную и наоборот, передача в пределах коммунальной собственности);

преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество, в том числе и с участием другого, кроме государства, учредителя;

приватизация унитарного предприятия как имущественного комплекса;

приватизация акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ;

проведение дополнительной эмиссии акций хозяйственных обществ;

инициирование решений о реорганизации, ликвидации акционерного общества, иные вопросы владельческого надзора в хозяйственных обществах;

продажа или безвозмездная передача объектов недвижимости в частную собственность;

сдача в аренду объектов недвижимости.

Эффективное реформирование и распоряжение государственным имуществом является действенным инструментом для привлечения отечественных и иностранных инвестиций. Действующее законодательство в сфере имущественных отношений предусматривает различные формы привлечения инвестиций.

Перечень нормативных правовых актов по вопросам, рассматриваемым в настоящем методическом пособии, приведен в конце каждого раздела (подраздела).

**Возможности
привлечения инвестиций в процессе реформирования
государственной собственности**

- Создание открытого акционерного общества с участием другого, кроме государства, учредителя
- Внесение инвестором принадлежащего ему имущества в виде неденежного вклада в уставный фонд открытого акционерного общества и приобретения дополнительного выпуска акций на сумму внесенного вклада
- Продажа акций путем:
 - продажи на аукционе (по конкурсу), в том числе с понижением начальной цены продажи после нерезультативных либо несостоявшихся торгов
 - продажи части акций (не более 10 % уставного фонда) по результатам доверительного управления акциями убыточных открытых акционерных обществ
- Продажа акций дополнительного выпуска на биржевых торгах
- Продажа предприятия путем:
 - продажи на аукционе (по конкурсу), в том числе с понижением начальной цены продажи после нерезультативных либо несостоявшихся торгов
 - продажи предприятий, имеющих до 100 рабочих мест, у которых задолженность по финансовым обязательствам равна активной части баланса или превышает ее, на аукционе с условиями и (или) по конкурсу по начальной цене в размере одной базовой величины.
 - продажи убыточных предприятий в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 113
- Продажа объектов недвижимости
- Передача объектов государственной собственности в концессию

2. Государственные унитарные предприятия и учреждения

2.1. Создание, реорганизация и ликвидация республиканского унитарного предприятия, учреждения и государственного объединения

Создание, реорганизация и ликвидация республиканских унитарных предприятий, учреждений и государственных объединений регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Декретом Президента Республики Беларусь от 16 января 2009 г. № 1, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 июля 2004 г. № 913 и другим законодательством.

Создание государственных объединений регулируется § 6 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Положение о порядке создания унитарных предприятий, учреждений, имущество которых находится в республиканской собственности, их реорганизации и ликвидации, утвержденное постановлением Правительства от 23 июля 2004 г. № 913, устанавливает порядок создания, реорганизации и ликвидации:

республиканских унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения;

республиканских дочерних унитарных предприятий; учреждений;

казенных предприятий.

Решение о создании унитарного предприятия (дочернего унитарного предприятия), его реорганизации и ликвидации принимаются государственным органом (унитарным предприятием в отношении дочернего унитарного предприятия) по согласованию с Министерством экономики, Государственным комитетом по имуществу (далее – Госкомимущество), а с Министерством финансов – только в случае финансирования его создания из республиканского бюджета. При создании такого предприятия в сфере научной, научно-технической и инновационной деятельности данное решение также согласовывается с Государственным комитетом по науке и технологиям.

Создание, реорганизация и ликвидация учреждений осуществляются по решению государственных органов, согласованному с Министерством экономики, Министерством финансов и Госкомимуществом, и по согласованию с Советом Министров Республики Беларусь. Такая норма введена с целью повышения ответственности государственных органов за принимаемые решения по созданию организаций, финансируемых из республиканского бюджета и внебюджетных средств. Согласованию с Правительством Республики Беларусь не подлежит реорганизация и ликвидация учреждений, созданных до вступления в силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 23 июля 2004 г. № 913.

Казенные предприятия (унитарные предприятия, которым имущество принадлежит на праве оперативного управления) создаются по решению Правительства Республики Беларусь на базе имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь. В такой организационно-правовой форме создаются унитарные предприятия, обеспечивающие своей деятельностью государственные нужды, безопасность Республики Беларусь, функционирующие на имуществе, приватизация которого запрещена, осуществляющие деятельность, предусмотренную исключительно для казенных предприятий.

Положением установлен перечень документов, представляемых государственным органам для согласования ими решения о создании, реорганизации либо ликвидации государственной организации в конкретной организационно-правовой форме.

В целях активизации инновационной деятельности, стимулирования производства высокотехнологичных товаров (работ, услуг) в Республике Беларусь Указом Президента Республики Беларусь от 9 марта 2009 г. № 123 установлено, что научные организации, созданные в форме учреждений, и учреждения, обеспечивающие получение высшего и послевузовского образования, повышение квалификации и переподготовку кадров, которым в соответствии с учредительными документами предостав-

лено право осуществлять приносящую доходы деятельность, с согласия государственных органов (организаций), в подчинении (ведении) которых эти учреждения находятся (в состав которых входят), либо собственника их имущества вправе создавать в течение трех лет со дня вступления данного Указа в силу (с 12 марта 2009 г.) унитарные предприятия за счет превышения остающихся в их распоряжении от осуществления данной деятельности доходов над расходами. При этом доля выручки указанных унитарных предприятий от научной, научно-технической деятельности, производства высокотехнологичных товаров (работ, услуг) в общем объеме выручки данных унитарных предприятий должна составлять не менее 70 процентов.

Нормативные правовые акты по вопросам создания, реорганизации и ликвидации республиканских унитарных предприятий, учреждений и государственных объединений:

Гражданский кодекс Республики Беларусь, § 6. Государственные объединения;

Декрет Президента Республики Беларусь от 16 января 2009 г. № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования»;

Указ Президента Республики Беларусь от 12 февраля 2004 г. № 66 «О некоторых мерах по оптимизации системы республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Совету Министров Республики Беларусь, структуры и численности работников государственных органов, других государственных организаций»;

Указ Президента Республики Беларусь от 9 мая 2009 г. № 123 «О некоторых мерах по стимулированию инновационной деятельности в Республике Беларусь»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 23 июля 2004 г. № 913 «О порядке создания унитарных предприятий, учреждений, имущество которых находится в республиканской собственности, их реорганизации и ликвидации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Республики Беларусь»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 апреля 2009 г. № 469 «О некоторых мерах по реализации Декрета Президента Республики Беларусь от 16 января 2009 г. № 1»;

постановление Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь от 21 марта 2001 г. № 2 «Об утверждении Примерного устава республиканского унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, и Примерного устава республиканского унитарного предприятия, основанного на праве оперативного управления (казенного предприятия)».

2.2. Безвозмездное отчуждение, передача унитарного предприятия

Безвозмездное отчуждение из республиканской собственности в коммунальную или частную собственность предприятий как имущественных комплексов (ПИК) осуществляется по решению Президента Республики Беларусь.

Передача без изменения формы собственности (не связанная с прекращением права республиканской собственности) и приобретение в собственность Республики Беларусь ПИК производится:

по решению Совета Министров Республики Беларусь, согласованному с Президентом Республики Беларусь, подчиненных республиканским органам государственного управления и иным государственным организациям;

по решению государственного органа, государственной организации, не входящих в структуру Правительства, согласованному с Президентом Республики Беларусь, – в отношении республиканских юридических лиц Национального банка, Администрации Президента Республики Беларусь, Управления делами Президента Республики Беларусь, другого государственного органа и иной государственной организации, подчиненных Президенту Республики Беларусь, Национальной академии наук Беларуси, Генеральной прокуратуре.

Для принятия решения об отчуждении и передаче ПИК (в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 г. № 1687) представляются следующие документы:

согласие местного исполнительного и распорядительного органа (за исключением случаев отчуждения ПИК, находящихся за пределами Республики Беларусь);

выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на ПИК (за исключением случаев отчуждения ПИК, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке, на безвозмездной основе – отчуждения из собственности Республики Беларусь в собственность административно-территориальных единиц, передаче без изменения формы собственности, приобретении в собственность Республики Беларусь);

бухгалтерский баланс за последний отчетный год и период;

копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица, индивидуального предпринимателя или копия документа, удостоверяющего личность;

акт инвентаризации – при отчуждении ПИК, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке, на безвозмездной основе – при отчуждении из собственности Республики Беларусь в собственность административно-территориальных единиц, передаче без изменения формы собственности, приобретении в собственность Республики Беларусь.

Безвозмездное отчуждение и передача ПИК допускается без регистрации предприятия как имущественного комплекса, за исключением передачи в частную собственность.

Государственная регистрация создания входящих в состав ПИК объектов недвижимости и возникновения прав на них осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на основании заявления приобретателя, технического паспорта и акта приемки-передачи.

Порядок совершения регистрационных действий в отношении ПИК определен постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2004 г. № 650.

Перечень документов, представляемых для государственного регистрации в отношении ПИК, определен постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578.

Государственная регистрация ПИК прав на него и сделок с ним осуществляется Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство» (220005, г. Минск, пер. Краснозвездный, 12).

В соответствии со статьей 132 Гражданского кодекса Республики Беларусь в состав ПИК входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Нормативные правовые акты по вопросам безвозмездного отчуждения, передачи предприятий как имущественных комплексов унитарных предприятий:

Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 года № 133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);

Указ Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 г. № 1687 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2004 г. № 650 «Об утверждении Положения о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578 «Об утверждении перечня административных процедур, совершаемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, и внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 июня 2004 г. № 689».

2.3. Присоединение унитарного предприятия к открытому акционерному обществу

К открытому акционерному обществу (ОАО) может быть присоединено одно либо несколько государственных унитарных предприятий.

Решения о согласии присоединить государственное унитарное предприятие к открытому акционерному обществу принимаются:

по республиканским унитарным предприятиям – Президентом Республики Беларусь по предложению Совета Министров Республики Беларусь;

по коммунальным унитарным предприятиям – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов.

После принятия такого решения орган управления:

обеспечивает создание подчиненными (входящими в их состав) предприятиями комиссий по присоединению предприятия к ОАО;

создает отраслевую комиссию по присоединению предприятия к ОАО (далее – отраслевая комиссия по присоединению).

В случае присоединения к ОАО нескольких республиканских предприятий, находящихся в подчинении (составе) нескольких органов управления, либо при присоединении к ОАО республиканского предприятия и коммунального предприятия,

орган управления, в котором будет создана отраслевая комиссия по присоединению, определяется Госкомимуществом.

В случае присоединения к ОАО коммунальных предприятий орган управления, в котором будет создана отраслевая комиссия по присоединению, определяется местными исполнительными и распорядительными органами, в собственности которых находятся коммунальные предприятия.

Отраслевая комиссия по присоединению осуществляет координацию работ по присоединению предприятия к ОАО, контроль за их выполнением, готовит заключение, подтверждающее правильность определения стоимости имущества присоединяемого предприятия.

При присоединении к ОАО нескольких предприятий комиссия по присоединению создается на каждом присоединяемом предприятии.

Стоимость имущества присоединяемого предприятия определяется комиссией по присоединению, которая:

- проверяет наличие документов, удостоверяющих государственную регистрацию на объекты недвижимости;

- получает подтверждение, что находящиеся в составе имущества присоединяемого предприятия объекты инженерной инфраструктуры не являются объектами общего пользования;

- проверяет наличие государственной регистрации прав присоединяемого предприятия на земельные участки, на которых расположены его объекты недвижимости;

- обеспечивает получение в Департаменте ценовой политики Министерства экономики документов о согласии на реорганизацию предприятия, занимающего доминирующее положение на товарном рынке, путем присоединения его к ОАО;

- выполняет иные работы.

Оценочная стоимость имущества присоединяемого предприятия определяется на основании данных бухгалтерского баланса, а также инвентаризации, исходя из балансовой стоимости активов и пассивов присоединяемого предприятия.

Датой, по состоянию на которую определяется оценочная стоимость имущества присоединяемого предприятия, является 1 января года, в котором проводится присоединение.

Все изменения в составе и стоимости имущества присоединяемого предприятия после 1 января отражаются в балансе открытого акционерного общества.

При определении стоимости имущества присоединяемого предприятия в стоимость активов, принимаемых к расчету, включаются внеоборотные и оборотные активы.

Решения о вычитании из стоимости активов, принятых к расчету, стоимости имущества, не принадлежащего предприятию, средств дольщиков, инвесторов или средств, предназначенных для перечисления другим субъектам хозяйствования, в зависимости от вида договора финансирования (кредитования, аренды, лизинга, пользования), прочих активов и пассивов принимает орган приватизации на основании заключения комиссии по присоединению предприятия либо нескольких предприятий к открытому акционерному обществу.

Заключение о правильности определения стоимости имущества присоединяемого предприятия и принятие решения об утверждении стоимости имущества присоединяемого предприятия осуществляют:

Госкомимущество – по республиканским предприятиям с численностью работающих 1000 человек и более;

соответствующий областной, Минский городской территориальные фонды государственного имущества – по республиканским предприятиям с численностью работающих менее 1000 человек и по областным (Минским городским) коммунальным предприятиям;

соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы – по коммунальным предприятиям.

Передаточный акт составляется на основании акта определения стоимости имущества присоединяемого предприятия.

Органы управления обеспечивают, в соответствии с учредительными документами, заключение между присоединяемым предприятием либо присоединяемыми предприятиями и ОАО

договора о присоединении, в котором определяются порядок и условия присоединения.

Нормативные правовые акты по вопросам присоединения унитарного предприятия к открытому акционерному обществу:

Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 года № 2103-ХП «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» (в редакции от 16 июля 2010 г.);

постановление Госкомимущества от 18 января 2011 г. № 4 «Об утверждении Инструкции о порядке проведения работ по присоединению государственного унитарного предприятия либо нескольких государственных унитарных предприятий к открытому акционерному обществу».

2.4. Преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество

Преобразование государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества является подготовительным этапом к приватизации и не является одним из ее способов.

Решения о преобразовании республиканского унитарного предприятия в ОАО в соответствии с утвержденными планами преобразования принимаются:

по предприятиям с численностью работающих 1000 человек и более – Госкомимуществом;

по предприятиям с численностью работающих менее 1000 человек – областными, Минским городским территориальными фондами государственного имущества.

Работы по преобразованию предприятия в ОАО проводятся комиссией по преобразованию, которая осуществляет проверку правильности проведения инвентаризации имущества и обязательств предприятия, определяет состав и стоимость государственного имущества и размер уставного фонда ОАО, готовит предложения по дальнейшему использованию объектов социального назначения, объектов, составляющих исключительную

собственность государства, объектов, находящихся только в собственности государства, и жилых помещений государственного жилищного фонда, готовит проект преобразования республиканского унитарного предприятия в ОАО и вносит его в отраслевую комиссию, созданную в органе управления, в подчинении которого находится предприятие.

Состав имущества подлежащего преобразованию предприятия в ОАО определяется на основании баланса с учетом инвентаризации имущества и обязательств предприятия.

В состав имущества подлежащего преобразованию предприятия в ОАО входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая капитальные строения (здания, сооружения), оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, иное имущество, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие юридическое лицо, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права.

В решении о преобразовании предприятия в ОАО при наличии у предприятия в хозяйственном ведении объектов социального назначения, объектов, находящихся только в собственности государства, жилых помещений государственного жилищного фонда и в пользовании объектов, составляющих исключительную собственность государства, должны быть определены условия дальнейшего использования таких объектов.

Объекты социального назначения могут быть включены в уставный фонд ОАО, либо переданы в пределах собственности Республики Беларусь и (или) административно-территориальных единиц, либо переданы в безвозмездное пользование ОАО.

В уставный фонд ОАО не включаются объекты, составляющие исключительную собственность государства, объекты, находящиеся только в собственности государства, и жилые помещения государственного жилищного фонда.

В решении о преобразовании предприятия в ОАО может быть предусмотрено:

по объектам, составляющим исключительную собственность государства, – сохранение права и вида пользования, либо изменение вида пользования, либо прекращение права пользования этими объектами в соответствии с актами законодательства;

по жилым помещениям государственного жилищного фонда – передача в пределах собственности Республики Беларусь и (или) административно-территориальных единиц;

по объектам, находящимся только в собственности государства, – передача в пределах собственности Республики Беларусь и (или) административно-территориальных единиц либо передача создаваемому ОАО в безвозмездное пользование с условием сохранения их целевого использования.

Размер уставного фонда ОАО определяется исходя из балансовой стоимости активов и пассивов предприятия либо нескольких предприятий на 1 января года, в котором проводится преобразование.

Отраслевая комиссия осуществляет координацию работ по преобразованию предприятий в ОАО, контроль за их ходом, согласовывает проект создания ОАО, готовит заключение о возможности создания ОАО.

На основании заключения отраслевой комиссии органом приватизации принимается решение о создании ОАО в процессе преобразования государственного унитарного предприятия либо в процессе преобразования нескольких государственных унитарных предприятий.

Учредителями ОАО, создаваемых в процессе преобразования предприятий, выступают Госкомимущество и областные, Минский городской территориальные фонды государственного имущества (далее – органы приватизации).

Другими, кроме государства, учредителями ОАО могут быть субъекты приватизации, внесшие денежные и (или) неденежные вклады в уставные фонды ОАО.

Выбор других, кроме государства, учредителей осуществляется органом приватизации путем проведения конкурса, а в случае признания конкурса несостоявшимся в связи с тем, что заявление на участие в конкурсе подано только одним участни-

ком, – по результатам прямых переговоров органа приватизации с единственным участником конкурса.

Орган приватизации принимает заявления на участие в конкурсе, создает комиссию по проведению конкурса. Комиссия по проведению конкурса определяет участника, выигравшего конкурс, и оформляет протокол о результатах конкурса по выбору другого, кроме государства, учредителя.

Конкурс считается несостоявшимся, если:

заявление на участие в конкурсе подано только одним участником;

для участия в конкурсе не было подано ни одного заявления;

на конкурс явился один из участников или ни один из участников не явился.

Конкурс признается нерезультативным в случае, если из поданных участниками конкурса предложений по условиям конкурса этим условиям не соответствуют предложения ни одного из участников конкурса.

Участником, выигравшим конкурс, признается участник, все предложения которого по заключению комиссии по проведению конкурса соответствуют условиям конкурса или содержат лучшие условия по сравнению с условиями конкурса.

Решение о создании ОАО с участием другого, кроме государства, учредителя принимается на учредительном собрании, на котором присутствуют учредители (их представители).

Нормативные правовые акты по вопросам преобразования унитарного предприятия в открытое акционерное общество:

Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 года № 2103-XII «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» (в редакции от 16 июля 2010 г.);

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утративши-

ми силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества»;

постановление Госкомимущества от 4 января 2011 г. № 1 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 16 июля 2010 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества»;

постановление Госкомимущества от 18 января 2011 г. № 3 «Об утверждении Инструкции о порядке проведения работ по преобразованию республиканских унитарных предприятий в открытые акционерные общества»;

постановление Госкомимущества от 4 февраля 2011 г. № 18 «Об утверждении Примерной формы проекта преобразования республиканского унитарного предприятия в открытое акционерное общество»;

постановление Госкомимущества от 24 февраля 2011 г. № 23 «Об установлении форм документов»;

постановление Госкомимущества от 28 февраля 2011 г. № 24 «Об утверждении Инструкции по оформлению проектов преобразования республиканских унитарных предприятий в открытые акционерные общества».

2.5. Приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия

Для приватизации предприятия как имущественного комплекса (ПИК) путем его продажи на аукционе (по конкурсу) орган приватизации создает комиссию по приватизации, которая:

определяет состав подлежащего приватизации ПИК;

выявляет дебиторов и кредиторов государственного унитарного предприятия;

готовит предложения по дальнейшему использованию объектов социального назначения, объектов, составляющих исключительную собственность государства, объектов, находящихся

только в собственности государства, и жилых помещений государственного жилищного фонда;

определяет оценочную стоимость ПИК;

составляет заключение о начальной цене продажи, условиях продажи (в случае продажи по конкурсу) ПИК;

организует выполнение других работ, связанных с приватизацией ПИК.

Основные этапы продажи республиканских унитарных предприятий как имущественных комплексов республиканских предприятий приведены на рисунке 3.

На основании заключения комиссии по приватизации; орган приватизации готовит проект решения о приватизации ПИК.

После определения состава подлежащего приватизации ПИК и до принятия решения о его приватизации руководитель государственного унитарного предприятия обеспечивает, в соответствии с актами законодательства, осуществление государственной регистрации создания ПИК и возникновения прав на него.

Начальная цена продажи ПИК при продаже на аукционе (по конкурсу) (за исключением случая продажи ПИК, имеющего численность работников до 100 человек, у которого задолженность по финансовым обязательствам на дату определения оценочной стоимости ПИК равна балансовой стоимости активов или превышает ее) определяется в размере его оценочной стоимости, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Оценочная стоимость ПИК определяется на первое число месяца и действительна в течение 12 месяцев с даты, на которую она определена.

Начальная цена продажи ПИК, имеющего численность работников до 100 человек, у которого задолженность по финансовым обязательствам на дату определения оценочной стоимости ПИК равна балансовой стоимости активов или превышает ее, при продаже по конкурсу составляет одну базовую величину на день проведения конкурса, установленную в соответствии с актами законодательства.

Решения о приватизации принимаются по ПИК, находящимся в собственности:

Республики Беларусь, – Президентом Республики Беларусь или уполномоченным им государственным органом;

административно-территориальных единиц, – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов.

Продажа объектов приватизации осуществляется на открытых аукционах (конкурсах) только за денежные средства.

Продажа ПИК осуществляется по конкурсу, когда от покупателя требуется выполнение определенных условий, устанавливаемых в решении о приватизации.

В решении о приватизации ПИК путем продажи по конкурсу могут быть определены следующие условия:

объемы, сроки и направления вложения инвестиций;

сохранение и (или) создание определенного количества рабочих мест в течение определенного срока;

переподготовка и (или) повышение квалификации работников;

сохранение в течение определенного срока ассортимента производимых товаров (видов выполняемых работ, оказываемых услуг);

сохранение в течение определенного срока профиля деятельности государственного унитарного предприятия и другие условия.



В случае продажи ПИК по конкурсу с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, собственник приватизированного ПИК обязан погасить задолженность по финансовым обязательствам государственного унитарного предприятия, имущественный комплекс которого он приобрел, сохранить определенное количество рабочих мест, обеспечить производственно-хозяйственную деятельность предприятия и выполнить другие условия договора купли-продажи.

Оплата объекта приватизации производится не позднее 30 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи, если иное не указано в решении о приватизации.

Убыточная государственная организация может быть продана юридическому лицу по конкурсу в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2008 г. № 113.

Обязательными условиями продажи для покупателей являются реализация инвестиционного проекта, социальных программ по поддержке коллектива работников; принятие на себя неисполненных обязательств убыточной государственной организации; сохранение рабочих мест, создание дополнительных рабочих мест в соответствии с инвестиционным проектом.

Начальная цена продажи предприятия определяется в размере 20 процентов от его оценочной стоимости. В случае, если оценочная стоимость предприятия будет равна нулю или будет иметь отрицательную величину, то цена его продажи составит одну базовую величину.

Покупателям предоставляются:

отсрочка на три года погашения задолженности: по уплате налогов, сборов (пошлин) в республиканский бюджет, по таможенным платежам; по возврату бюджетных займов, включая проценты за пользование ими, и бюджетных ссуд;

рассрочка на три года по уплате налогов, сборов (пошлин) в республиканский бюджет, на шесть месяцев – по таможенным платежам и на два года – по обязательным платежам в Фонд социальной защиты населения.

Денежные средства, высвобождаемые отсрочкой (рассрочкой), покупателем будут направляться на финансирование инвестиций в основной капитал и пополнение оборотных средств приобретенного предприятия (рис. 4).

Нормативные правовые акты по вопросам приватизации:

Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 года № 2103-ХП «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» (в редакции от 16 июля 2010 г.);

Указ Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2008 г. № 113 «О порядке и условиях продажи юридическим лицам предприятий как имущественных комплексов убыточных государственных организаций»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества»;

постановление Госкомимущества от 4 января 2011 г. № 1 «О некоторых мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 16 июля 2010 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества».

**Особенности
продажи убыточных предприятий**

Начальная
цена прода-
жи предпри-
ятия



20 % оценочной стоимости
+ плата за право заключения договора
аренды земельного участка



Одна базовая величина
при оценочной стоимости равной нулю
или имеющей отрицательную величину

Льготы
приобрета-
телям



1. Рассрочка по оплате:
- до 6 лет без индексации платежей
2. Отсрочка погашения задолженностей на 3 года:
- по уплате налогов, сборов (пошлин)
в бюджет
- по таможенным платежам
- по возврату бюджетных займов, включая
проценты за пользование ими, бюджетных
ссуд

Обязательные
условия
продажи



**1. Реализация условий
инвестиционного проекта:**
- выполнение социальных программ
по поддержке коллектива работников
- сохранение рабочих мест на период
погашения задолженности
- создание дополнительных рабочих мест
- исполнение обязательств убыточной
государственной организации
**2. Принятие на себя неисполненных
обязательств**
**3. Заключение договора аренды
земельного участка**

3. Организация владельческого надзора

3.1. Органы, осуществляющие владельческий надзор, и назначение представителей государства

Госкомимущество осуществляет владение и распоряжение акциями, принадлежащими Республике Беларусь, передает указанные акции в управление других органов государственного управления и иных государственных организаций (органы, осуществляющие владельческий надзор), которые назначают прошедших специальную подготовку лиц представителями государства в органах управления акционерных обществ.

Органом, осуществляющим владельческий надзор, может являться республиканский орган государственного управления, иная государственная организация, подчиненная Правительству Республики Беларусь, Национальный банк, Администрация Президента Республики Беларусь, Управление делами Президента Республики Беларусь, другой государственный орган или иная государственная организация, подчиненная Президенту Республики Беларусь, Национальная академия наук Беларуси, а также областной (Минский городской) исполнительный комитет. Перечень республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь».

Принадлежащие Республике Беларусь акции акционерных обществ, созданных в процессе преобразования унитарных предприятий в ОАО, передаются в управление по отраслевому принципу. Ими управляют те министерства, концерны, комитеты, в ведении которых находились государственные или арендные предприятия до их преобразования в акционерные общества.

Участие государства в управлении акционерными обществами осуществляется посредством участия представителей государства в работе органов управления акционерных обществ – общем собрании акционеров, совете директоров (наблюдатель-

ном совете), назначенных решением органа, осуществляющего владельческий надзор, по согласованию с Госкомимуществом.

3.2. Функции Госкомимущества по организации владельческого надзора

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» определены следующие функции Госкомимущества по организации владельческого надзора:

выступать от имени государства держателем акций, принадлежащих Республике Беларусь, осуществлять в установленном законодательством порядке владение и распоряжение принадлежащими Республике Беларусь акциями (долями в уставных фондах) негосударственных юридических лиц, передавать их в управление других республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, осуществлять контроль за управлением данными акциями (долями в уставных фондах), обеспечивать принятие акций в установленном порядке в собственность Республики Беларусь;

осуществлять в установленном порядке методическое руководство деятельностью представителей государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь, обеспечивать специальную подготовку и аттестацию лиц на право осуществления полномочий представителя государства в органах управления хозяйственных обществ.

3.3. Функции органов, осуществляющих владельческий надзор

Функции органов, осуществляющих владельческий надзор, и обязанности представителей государства определены Положением о представителе государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо административно-территориальным единицам, утвержденным постановлением

Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2008 г. № 694.

Предусмотрено письменное согласование позиции представителей государства по голосованию на собраниях акционеров, заседаниях совета директоров (наблюдательного совета) по вопросам внесения изменений в устав акционерного общества, изменения уставного фонда, совершения сделок по отчуждению и залогоу имущества общества, назначения на должность и освобождения от должности руководителя общества, направления и использования обществом чистой прибыли и другим вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Кроме этого, по вопросам изменения размера уставного фонда общества, совершения крупных сделок с его имуществом, реорганизации и ликвидации общества орган, осуществляющий владельческий надзор, вправе поручать представителю государства голосовать только после получения на это согласия Госкомимущества.

По вопросам отчуждения капитальных строений общества с долей Республики Беларусь в уставном фонде более 50 процентов, расположенных в г. Минске и областных центрах, стоимость каждого из которых превышает 10 тысяч базовых величин, представитель государства должен иметь письменную позицию, определенную Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

3.4. Реорганизация хозяйственного общества

Реорганизация хозяйственного общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования в соответствии с требованиями статей 15–21 Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах».

При согласовании вопросов реорганизации обществ органами, осуществляющими владельческий надзор, и Госкомимуществом к ходатайству о реорганизации обязательно прилагается экономическое обоснование необходимости реорганизации и предварительный расчет изменения доли государства

в уставном фонде хозяйственного общества в результате его реорганизации.

Необходимо отметить, что на основании статьи 78 Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах» при реорганизации возможен выкуп обществом акций по требованию его акционеров. Цена выкупа должна быть не менее номинальной стоимости акций, а в случае проведения независимой оценки стоимости акций – не менее стоимости акций, указанной в заключении об оценке.

3.5. Доверительное управление акциями, в том числе с правом выкупа

Акции открытых акционерных обществ могут быть переданы в доверительное управление, в том числе по конкурсу, юридическим лицам – профессиональным участникам рынка ценных бумаг.

В случаях, установленных Президентом Республики Беларусь, доверительное управление может осуществляться и иными юридическими и физическими лицами.

Доверительное управление осуществляется на основании договоров, заключенных между юридическим или физическим лицом, принимающим акции в доверительное управление, и Госкомимуществом – по акциям обществ, находящимся в республиканской собственности, либо областным (Минским городским) исполнительным комитетом – по акциям обществ, находящимся в коммунальной собственности

Кроме того, акции открытых акционерных обществ, задолженность по финансовым обязательствам которых в течение двух лет, предшествующих дате принятия решения о приватизации акций, преимущественно (не менее 14 месяцев) равна балансовой стоимости активов или превышает ее, могут быть переданы в доверительное управление с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления.

По результатам доверительного управления управляющему может быть продан пакет акций, не превышающий 10 процентов уставного фонда.

Решения о приватизации акций убыточных открытых акционерных обществ путем продажи части акций по результатам доверительного управления принимаются по акциям, находящимся в собственности:

Республики Беларусь, – Главой государства или уполномоченным им государственным органом;

административно-территориальных единиц, – в порядке, определенном соответствующими местными Советами депутатов. В случаях, установленных законодательством, решения принимаются по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

Проекты таких решений готовят по акциям, находящимся в собственности:

Республики Беларусь, – Госкомимущество на основании предложений органов, осуществляющих владельческий надзор;

административно-территориальных единиц, – соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы.

Передача акций убыточных открытых акционерных обществ в доверительное управление с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления осуществляется по конкурсу, а в случае если заявление на участие в конкурсе подано только одним участником – по результатам прямых переговоров с единственным участником конкурса.

Управляющий, заключивший договор доверительного управления акциями с правом выкупа, после завершения срока доверительного управления и в случае выполнения им всех условий договора доверительного управления акциями с правом выкупа имеет право приобрести часть акций, переданных ему в доверительное управление, в собственность.

Цена продажи акций убыточных открытых акционерных обществ определяется по их номинальной стоимости на дату заключения договора доверительного управления акциями с правом выкупа. Заключение о выполнении субъектом приватизации всех условий договора доверительного управления акциями

с правом выкупа дают органы, осуществляющие владельческий надзор.

В случае невыполнения условий договора доверительно-го управления акциями с правом выкупа субъект приватизации не имеет права выкупа акций и несет ответственность, предусмотренную договором.

3.6. Контроль за управлением акциями (долями в уставных фондах), принадлежащими Республике Беларусь

Контрольная функция обеспечивается обязанностью представителя государства представлять органу, осуществляющему владельческий надзор, отчет о своей работе в качестве представителя государства. Форма отчета представителей государства и сроки его представления утверждены постановлением Госкомимущества от 28 декабря 2006 г. № 63.

Органы, осуществляющие владельческий надзор, не позднее 15 апреля года, следующим за отчетным, должны утвердить отчеты представителей государства и представить в Госкомимущество обобщенную аналитическую информацию об организации и обеспечении деятельности представителей государства за отчетный год. Завершается работа представлением Госкомимуществом в Совет Министров Республики Беларусь в срок не позднее 25 мая отчета об управлении принадлежащими Республике Беларусь акциями (долями) и предложений по совершенствованию организации владельческого надзора за деятельностью обществ (рис. 5).

3.7. Вознаграждение, получаемое представителем государства в хозяйственном обществе

Вознаграждение, получаемое представителем государства в хозяйственном обществе с долей государства в уставном фонде, напрямую зависит от эффективности работы данного общества. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2008 г. № 100 размер этого вознаграждения исчисляется в зависимости от достигнутого обществом уровня рентабельности и выплачивается за счет чистой прибыли.

**Схема управления
акциями, принадлежащими
Республике Беларусь**



Нормативные правовые акты по вопросам владельческого надзора:

Закон Республики Беларусь от 9 декабря 1992 года № 2020-XII «О хозяйственных обществах»;

Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 года № 2103-XII «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» (в редакции от 16 июля 2010 г.);

Указ Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2008 г. № 100 «О некоторых вопросах владельческого надзора»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2008 г. № 694 «О представителях государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо административно-территориальным единицам»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам приватизации государственного имущества»;

постановление Госкомимущества от 28 декабря 2006 г. № 63 «Об отчетности представителей государства в органах управления негосударственного юридического лица»;

постановление Госкомимущества от 28 декабря 2006 г. № 65 «Об утверждении Инструкции о порядке согласования с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь предложений государственных органов и иных государственных организаций, уполномоченных управлять принадлежащими Республике Беларусь акциями (долями в уставных фондах) хозяйственных обществ, по вопросам участия государства в управлении хозяйственными обществами»;

постановление Госкомимущества от 20 ноября 2006 г. № 50 «Об утверждении Положения об аттестации лиц на право осуществления полномочий представителя государства

в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь»; постановление Госкомимущества от 4 февраля 2011 г. № 18 «Об утверждении Примерной формы проекта преобразования республиканского унитарного предприятия в открытое акционерное общество» (форма устава открытого акционерного общества, созданного в процессе преобразования объекта республиканской собственности).

4. Приватизация акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ

4.1. Планирование продажи акций

Продажа акций акционерных обществ (рис. 6) осуществляется в соответствии с планом приватизации объектов приватизации, находящихся в собственности Республике Беларусь, на 2011–2013 годы, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2011 г. № 348 (далее – план приватизации). В план приватизации включено 244 открытых акционерных общества, в том числе акции 180 акционерных обществ планируются к продаже в 2011 году.

Предложения о включении акционерных обществ в план приватизации, а также предложения об условиях и способах продажи их акций готовятся государственными органами, осуществляющими управление акциями.

4.2. Принятие решения о продаже акций

По решению Госкомимущества осуществляется продажа на аукционе и по конкурсу акций акционерных обществ, не относящихся к стратегически значимым и включенных в план приватизации.

По решению Президента Республики Беларусь осуществляется продажа акций конкретному покупателю и продажа акций акционерных обществ, включенных в перечень юридических лиц, обеспечивающих функционирование стратегически значимых отраслей экономики и (или) иные важные государственные потребности.

Продавцом акций выступает Госкомимущество, а организатором торгов – Фонд государственного имущества Госкомимущества.

4.3. Способы продажи акций

Продажа акций закрытых акционерных обществ осуществляется с соблюдением порядка предложения таких акций их участникам, этим обществам, третьим лицам в соответствии с



с законодательными актами.

В случае, если заявление на участие в аукционе подано только одним участником, акции продаются этому участнику, при его согласии, по начальной цене продажи, увеличенной на 5 процентов. При поступлении заявления на участие в конкурсе от одного участника и соответствии его предложений условиям конкурса продажа акций этому лицу производится на предложенных им условиях.

Продажа акций конкретному покупателю осуществляется в результате переговоров на основании решения Президента Республики Беларусь.

Условия конкурса, которые должен выполнить покупатель акций

Условиями конкурса являются:

цена за акции;

условия, установленные в отношении акционерного общества, акции которого предлагаются для продажи, а именно:

- внесение имущества в оплату за акции дополнительного выпуска;

- предоставление имущества в безвозмездное пользование, в том числе с правом последующего выкупа имущества обществом;

- предоставление займа (безпроцентного или по процентной ставке ниже ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь);

- погашение кредиторской задолженности перед республиканским и (или) местным бюджетом;

иные условия, предусмотренные законодательством.

Если в результате конкурса его победитель приобретает акции, доля которых в уставном фонде акционерного общества составляет или будет составлять в соответствии с условиями конкурса 50 и более процентов уставного фонда, могут также устанавливаться дополнительные условия в отношении акционерного общества по:

сохранению и (или) созданию дополнительных рабочих мест;

сохранению ассортимента производимых видов продукции, товаров и услуг;
другие условия.

Все условия конкурса имеют определенные сроки выполнения.

4.4. Участники аукционов и конкурсов

В аукционах и конкурсах могут участвовать физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, иностранные граждане и лица без гражданства, юридические лица Республики Беларусь, за исключением государственных организаций и хозяйственных обществ, в уставных фондах которых количество акций (размер доли), принадлежащих Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам, превышает 50 процентов, иностранные государства и их административно-территориальные единицы, международные организации, иностранные юридические лица, а также иностранные организации, не являющиеся юридическими лицами.

В конкурсах не имеют право участвовать акционерные общества, акции которых выставлены на продажу по конкурсу.

4.5. Проведение аукциона по продаже акций

Информационное сообщение о проведении аукциона по продаже акций должно быть опубликовано не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь. Постановлением Правительства определено, что информация размещается не менее чем в одном печатном средстве массовой информации – газеты «Советская Белоруссия», «Рэспубліка», «Звязда», «Народная газета», «Белорусская нива».

Информация об объявленном аукционе и объекте приватизации дополнительно размещается не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона на официальном интернет-сайте Госкомимущества.

Заявления и иные документы на участие в аукционе принимаются по адресу и в срок, указанные в информационном извещении.

В день проведения аукциона лица, подавшие заявления и иные документы на участие в аукционе (далее – участники аукциона), обязаны пройти заключительную регистрацию на основании оригиналов документов, удостоверяющих личность участников аукциона или их представителей.

При прохождении заключительной регистрации участники аукциона уведомляются о сумме затрат на организацию и проведение аукциона, согласно утвержденной Госкомимуществом смете затрат на организацию и проведение аукциона, а также о порядке и сроках их возмещения.

Участникам аукциона, прошедшим заключительную регистрацию, выдаются аукционные номера под которыми они будут участвовать в аукционе.

Аукцион проводится аукционистом. Первая цена на аукционе устанавливается с шагом цены в 5 процентов от начальной цены продажи акций, последующий шаг цены устанавливается аукционистом в пределах от 5 до 15 процентов от предыдущей названной им цены.

Лицом, выигравшим аукцион, признается участник аукциона, предложивший в ходе аукциона наиболее высокую цену за акции.

Госкомимущество в течение 20 календарных дней с даты проведения аукциона заключает договор купли-продажи акций с участником аукциона, выигравшим аукцион, подписавшим протокол о результатах аукциона и возместившим затраты на организацию и проведение аукциона.

Если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником, при согласии этого участника приобрести акции по начальной цене продажи, увеличенной на 5 процентов, и в случае, если он подписал протокол о продаже акций единственному участнику аукциона и возместил затраты на организацию и проведение аукциона, Госкомимущество в течение 20 календарных дней с даты

проведения аукциона заключает с ним договор купли-продажи акций.

4.6. Проведение конкурса по продаже акций

Информационное сообщение о проведении конкурса по продаже акций должно быть опубликовано не менее чем за 30 дней до дня проведения конкурса в печатных средствах массовой информации, определенных Советом Министров Республики Беларусь.

Информация об объявленном конкурсе дополнительно размещается не менее чем за 30 дней до дня проведения конкурса на официальном сайте Госкомимущества.

Заявления и иные документы на участие в конкурсе принимаются по адресу и в срок, указанный в информационном извещении.

В назначенные день и время участники конкурса проходят заключительную регистрацию и представляют в комиссию в запечатанном конверте конкурсные предложения.

При прохождении заключительной регистрации участники конкурса уведомляются о сумме затрат на организацию и проведение конкурса согласно утвержденной организатором конкурса смете затрат на организацию и проведение конкурса, а также о порядке и сроках их возмещения.

Конкурсные предложения должны содержать предложения по цене за акции и по выполнению условий конкурса в отношении открытого акционерного общества.

Конкурсные предложения участников конкурса рассматриваются комиссией, специально создаваемой Госкомимуществом для проведения конкурса, исходя из установленных условий конкурса. Условия конкурса являются обязательными для всех участников.

Участником, выигравшим конкурс, признается участник, все предложения которого по заключению комиссии соответствуют условиям конкурса или содержат лучшие условия по сравнению с условиями конкурса.

Госкомимущество в течение 20 календарных дней с даты проведения конкурса заключает договор купли-продажи акций с участником, выигравшим конкурс, подписавшим протокол о результатах конкурса и возместившим затраты на организацию и проведение конкурса.

Если конкурс признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником, в случае если он подписал протокол о продаже акций единственному участнику конкурса и возместил затраты на организацию и проведение конкурса, Госкомимущество в течение 20 календарных дней с даты проведения конкурса заключает с ним договор купли-продажи акций.

4.7. Проведение дополнительной эмиссии акций хозяйственных обществ

Привлечение инвестиций в открытое акционерное общество возможно путем проведения обществом дополнительного выпуска акций.

Решение о выпуске акций принимает общее собрание акционеров.

Общие собрания акционеров акционерных обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий, могут принять решение о выпуске акций при наличии согласия:

Президента Республики Беларусь – в отношении открытых акционерных обществ, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию. Предложения об эмиссии акций вносятся на согласование Президента Республики Беларусь Советом Министров Республики Беларусь, облисполкомами, Минским горисполкомом;

Госкомимущества – в отношении открытых акционерных обществ с долей Республики Беларусь в уставном фонде, за исключением перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию, включенных в перечень юридических лиц, обеспечивающих функционирование стратегически значимых отраслей экономики и (или) иные важные государственные потребности, ут-

верждаемый Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь;

местных исполнительных и распорядительных органов – в отношении открытых акционерных обществ с долей коммунальной собственности в уставном фонде, за исключением перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию, включенных в перечень юридических лиц, обеспечивающих функционирование стратегически значимых отраслей экономики и (или) иные важные государственные потребности, утверждаемый Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

4.8. Основные требования для проведения дополнительного выпуска акций

1. Осуществление увеличения уставного фонда акционерного общества за счет источников собственных средств до проведения дополнительного выпуска акций.

Дополнительный выпуск акций за счет вкладов инвесторов, за исключением вкладов Республики Беларусь, возможен после того, как будет произведено увеличение уставного фонда акционерного общества путем изменения номинальной стоимости акций за счет направления на эти цели в полном объеме:

остатков средств добавочного фонда (фонда переоценки статей баланса);

остатков средств фонда накопления;

нераспределенной прибыли прошлых лет и отчетного года.

Размер уставного фонда, сформированного за счет источников собственных средств, определяется по состоянию на первое число первого месяца квартала, в котором принимается решение об увеличении уставного фонда акционерного общества. Сумма, на которую увеличивается уставный фонд акционерного общества за счет источников собственных средств, не должна превышать разницу между стоимостью чистых активов и суммой уставного фонда и резервных фондов этого общества.

2. Наличие бизнес-плана акционерного общества или инвестиционного предложения, оформленного в соответствии с Пра-

вилами по разработке бизнес-планов инвестиционных проектов, утвержденными постановлением Министерства экономики от 31 августа 2005 г. № 158.

3. Увеличение уставного фонда акционерного общества допускается после полной его оплаты.

4. Увеличение уставного фонда акционерного общества для покрытия понесенных этим обществом убытков не допускается.

4.9. Способы размещения акционерным обществом дополнительно выпускаемых акций

Размещение акционерным обществом дополнительно выпускаемых акций может быть открытым либо закрытым.

При открытом размещении акционерным обществом дополнительно выпускаемых акций они размещаются среди неограниченного круга лиц, при закрытом размещении – среди ограниченного круга лиц.

Открытое акционерное общество вправе проводить открытое размещение дополнительно выпускаемых акций, а в случае размещения таких акций за счет источников собственных средств этого общества и (или) его акционеров – также закрытое размещение дополнительно выпускаемых акций.

Закрытое акционерное общество вправе проводить только закрытое размещение дополнительно выпускаемых акций.

Размещение акционерным обществом дополнительно выпускаемых акций осуществляется путем:

распределения среди акционеров в случае увеличения уставного фонда акционерного общества за счет источников собственных средств этого общества и (или) его акционеров;

заключения договоров купли-продажи акций;

проведения подписки на акции.

Открытая (закрытая) подписка на акции осуществляется акционерным обществом путем заключения договора подписки. Продолжительность проведения открытой (закрытой) подписки не должна превышать шести месяцев. По решению общего собрания акционеров допускается продление срока проведения открытой (закрытой) подписки, но не более чем на шесть месяцев.

Открытая продажа акций дополнительного выпуска осуществляется путем совершения сделок купли-продажи акций через торговую систему ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа». Проведение открытой продажи акций на биржевом рынке осуществляется профучастником, являющимся членом биржи. Продолжительность проведения открытой продажи акций не должна превышать десяти рабочих дней.

Дополнительно выпускаемые акции могут размещаться по рыночной стоимости, но не ниже их номинальной стоимости.

4.10. Этапы проведения дополнительного выпуска акций

1. Размещение акционерным обществом дополнительно выпускаемых акций путем проведения подписки на акции:

проведение собрания акционеров по вопросу увеличения уставного фонда за счет источников собственных средств и проведения подписки на акции;

государственная регистрация изменений в устав общества в связи увеличением уставного фонда за счет источников собственных средств и регистрация изменений уставного фонда и номинальной стоимости акций в Государственном реестре ценных бумаг;

регистрация краткой информации о проведении открытой подписки на акции в соответствующем областном отделе (управлении по г. Минску) по ценным бумагам Главного управления Министерства финансов;

публикация краткой информации о проведении открытой подписки на акции в средствах массовой информации;

заключение договоров подписки и оплата инвесторами дополнительно выпускаемых акций;

проведение собрания акционеров по вопросам утверждения итогов подписки и принятия решения о выпуске акций, увеличения уставного фонда, внесения изменений в устав;

регистрация изменений устава в связи с выпуском акций и регистрация акций.

2. Размещение акционерным обществом дополнительно выпущенных акций путем их продажи через торговую систему ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа»:

принятие решения общим собранием акционеров о дополнительном выпуске акций;

регистрация временно выпущенных акций в соответствующем областном отделе (управлении по г. Минску) по ценным бумагам Главного управления Министерства финансов;

публикация информации о продаже выпущенных акций в средствах массовой информации и в системе БЕКАС ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа»;

продажа акций через ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа» в течение 10 дней при посредничестве профучастника рынка ценных бумаг – члена биржи;

проведение собрания акционеров по вопросам утверждения итогов продажи акций, увеличения уставного фонда и внесения изменений в устав;

регистрация изменений устава в связи выпуском акций, аннулирование акций временного выпуска и регистрация размещенных акций.

4.11. Регистрация акций

Государственная регистрация акций осуществляется регистрирующим органом путем внесения соответствующих сведений в Государственный реестр ценных бумаг. Регистрирующими органами являются соответствующие областные отделы (управление по г. Минску) по ценным бумагам Главного управления Министерства финансов.

Нормативные правовые акты по вопросам приватизации акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ:

Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 года № 2103-XII «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» (в редакции от 16 июля 2010 г.);

Декрет Президента Республики Беларусь от 11 марта 2011 г. № 1 «О внесении изменений и дополнений в Декрет Президента Республики Беларусь от 20 марта 1998 г. № 3 «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь»;

Положение о порядке проведения аукционов по продаже объектов приватизации, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 года № 1929;

Положение о порядке проведения конкурсов по продаже объектов приватизации, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 года № 1929;

Инструкция о некоторых вопросах выпуска и государственной регистрации ценных бумаг, утверждена постановлением Министерства финансов от 11 декабря 2009 г. № 146;

Инструкция о порядке получения согласия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь на вторую и последующие эмиссии акций открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации объектов, ранее находившихся в республиканской собственности, утверждена постановлением Госкомимущества 5 апреля 2007 г. № 21.

5. Распоряжение государственными объектами недвижимости и иным имуществом, относящимся к основным средствам

5.1. Общие вопросы распоряжения имуществом

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Республики Беларусь государственная собственность выступает в виде республиканской собственности (собственность Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Имущество, находящееся в государственной собственности, может закрепляться за государственными юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам также приравниваются предприятия как имущественные комплексы, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Унитарное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, залог, вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Порядок распоряжения капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, незавершенными законсервированными капитальными строениями, передаточными устройствами, иным недвижимым имуществом, долями в праве общей собственности на них, незавершенными незаконсервированными капитальными строениями, машинами,

оборудованием, транспортными средствами, иным движимым имуществом, находящимся в государственной собственности и относящимся к основным средствам, осуществляется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575.

5.2. Безвозмездная передача имущества без изменения республиканской собственности

Недвижимое имущество

Передача без изменения республиканской формы собственности недвижимого имущества стоимостью:

свыше 10 тыс. базовых величин за каждый объект осуществляется по решению Совета Министров Республики Беларусь;

до 10 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна), согласованному с Госкомимуществом.

Движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства).

Безвозмездная передача без изменения республиканской формы собственности движимого имущества независимо от его стоимости осуществляется по решению республиканского министерства (концерна).

Документы, необходимые для принятия решений о распоряжении имуществом, указаны в пунктах 10, 20 приложения 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 года № 1687.

5.3. Приобретение в собственность Республики Беларусь имущества за счет средств республиканского бюджета или безвозмездно – из коммунальной и частной собственности

Недвижимое имущество

Приобретение недвижимого имущества из коммунальной и частной собственности осуществляется по решению Совета Министров Республики Беларусь, согласованному с Президентом Республики Беларусь.

Движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства).

Приобретение движимого имущества из коммунальной и частной собственности осуществляется по решению республиканского министерства (концерна).

Документы, необходимые для принятия решений о распоряжении имуществом, указаны в пунктах 13, 22 приложения 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 года № 1687.

5.4. Отчуждение имущества республиканской собственности в коммунальную (частную) собственность

Недвижимое имущество

Отчуждение недвижимого имущества стоимостью:

свыше 10 тыс. базовых величин за каждый объект в коммунальную (частную) собственность осуществляется по решению Президента Республики Беларусь;

от 5 до 10 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна), согласованному с Советом Министров Республики Беларусь;

до 5 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна), согласованному с Госкомимуществом.

Движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства).

Отчуждение движимого имущества стоимостью:

свыше 10 тыс. базовых величин за каждую единицу осуществляется по решению Президента Республики Беларусь;

до 10 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна).

Документы, необходимые для принятия решений о распоряжении имуществом, указаны в пунктах 6, 7, 71 15,16 приложения 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 года № 1687.

5.5. Залог имущества республиканской формы собственности

Недвижимое имущество

Залог недвижимого имущества стоимостью:

свыше 300 тыс. базовых величин осуществляется по решению Совета Министров Республики Беларусь, согласованному с Президентом Республики Беларусь;

до 300 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна), согласованному с Советом Министров Республики Беларусь.

Движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства)

Залог движимого имущества стоимостью:

свыше 300 тыс. базовых величин осуществляется по решению Совета Министров Республики Беларусь, согласованному с Президентом Республики Беларусь;

до 300 тыс. базовых величин осуществляется по решению республиканского министерства (концерна).

Документы, необходимые для принятия решений о распоряжении имуществом, указаны в пунктах 8, 9, 17, 18 приложения 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 года № 1687.

5.6. Отчуждение имущества республиканской собственности на возмездной основе (продажа)

Недвижимое имущество

Продажа недвижимого имущества стоимостью:

свыше 10 тыс. базовых величин за каждый объект осуществляется по решению Президента Республики Беларусь;

от 5 до 10 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна), согласованному с Советом Министров Республики Беларусь;

до 5 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна), согласованному с Госкомимуществом.

Движимое имущество (машины, оборудование, транспортные средства)

Продажа движимого имущества стоимостью:

свыше 10 тыс. базовых величин за каждый объект осуществляется по решению Президента Республики Беларусь;

до 10 тыс. базовых величин – по решению республиканского министерства (концерна).

Документы, необходимые для принятия решений о продаже имущества указаны в пунктах 6, 7, 71, 16 приложения 1 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 года № 1687.

Решение о продаже недвижимого имущества, которое не зарегистрировано в установленном порядке, может приниматься без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию прав на данное имущество. При этом Госкомимущество до продажи такого имущества, а также незавершенных незаконсервированных капитальных строений обеспечивает проведение в установленном порядке технической инвентаризации и составление технических паспортов на них.

Покупатели этого имущества в сроки, указанные в договоре купли-продажи, обязаны возместить соответствующей территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним средства, затраченные на проведение технической инвентаризации и составление технического паспорта на соответствующее имущество.

При принятии Президентом Республики Беларусь решения о продаже недвижимого имущества стоимостью свыше 10 тыс. базовых величин может быть предусмотрена рассрочки оплаты такого имущества на срок не более одного года со дня заключения договора купли-продажи с ежемесячной индексацией платежей.

Президентом Республики Беларусь в отдельных случаях (либо по отдельным видам имущества) может определяться иной порядок распоряжения государственным имуществом.

Торги по продаже государственного имущества проводятся в форме аукциона или конкурса.

Кроме того, государственное имущество может быть продано без проведения торгов конкретному покупателю в случае, если конкретный покупатель является юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность в сфере производства товаров, выполнения работ

и (или) оказания услуг и арендующим данное имущество не менее 5 лет.

Движимое имущество может продаваться конкретному покупателю без конкретных условий.

При продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в том числе путем проведения аукциона, одновременно осуществляется продажа права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, если иное не установлено законами или решениями Президента Республики Беларусь.

Порядок организации и проведения торгов по продаже объектов государственной собственности определен отдельными нормативными правовыми актами.

Организатором торгов по продаже имущества государственной собственности являются:

по объектам недвижимости – областные (Минский городской) территориальные фонды государственного имущества;

по движимому имуществу – продавец либо на основании договора-поручения – специализированная организация.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором торгов не менее чем за 30 дней до их проведения.

Допускается продажа государственного имущества одному участнику аукциона при его согласии по начальной цене, увеличенной на 5 процентов в случае, если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что на участие в нем подано заявление только одним участником.

В случае, если объект государственной собственности не был продан на торгах, его начальная цена может быть понижена в соответствии с законодательством:

после первых нерезультативных либо несостоявшихся торгов по продаже объекта – на 20 процентов, после вторых – до 50 процентов включительно;

путем проведения аукциона с применением метода понижения начальной цены (до 80 процентов).

Особенностями аукционов с применением метода понижения начальной цены являются:

выставление на аукцион не менее двух объектов недвижимого имущества и (или) двух объектов движимого имущества;
участие в аукционе не менее двух участников;

внесение всеми участниками аукциона одинакового задатка, сумма которого не позволяет определить на какой объект заявлен участник аукциона.

Решение о понижении начальной цены продажи на торгах, а также об установлении начальной и минимальной цен продажи принимаются государственным органом (должностным лицом), иной государственной организацией, принявшими решения о продаже государственного имущества.

Кроме того, неиспользуемое государственное недвижимое имущество, находящееся в республиканской собственности, за исключением расположенного в городах Минске, Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно и Могилеве, перечень которого утверждается Правительством, вовлекается в хозяйственный оборот путем:

продажи на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, определенной законодательством;

передачи в безвозмездное пользование индивидуальных предпринимателей и негосударственных юридических лиц;

безвозмездной передачи в собственность индивидуальных предпринимателей и негосударственных юридических лиц.

Продажа неиспользуемого государственного имущества, находящегося в республиканской собственности, в виде капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, незавершенных незаконсервированных капитальных строений на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, осуществляется без одновременной продажи права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества. Земельный участок в этом случае предоставляется покупателю на праве аренды без проведения аукциона и взимания платы за право заключения договора аренды.

При продаже неиспользуемого государственного имущества, находящегося в республиканской собственности, на аукцио-

не с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, обязательными условиями аукциона являются:

осуществление покупателем предпринимательской деятельности на данном объекте, создание им дополнительных рабочих мест;

запрещение покупателю продажи, иного отчуждения объектов до выполнения им условий договора купли-продажи;

Решения о продаже неиспользуемого имущества на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, о передаче его в безвозмездное пользование индивидуальных предпринимателей и негосударственных юридических лиц, а также о безвозмездной передаче в собственность индивидуальных предпринимателей и негосударственных юридических лиц принимаются должностными лицами, государственными органами и иными государственными организациями, уполномоченными согласно законодательным актам на принятие решения об отчуждении соответствующего имущества, на основании заключений комиссий по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного имущества, находящегося в республиканской собственности.

Нормативные правовые акты по вопросам распоряжения государственным имуществом:

Указ Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом»;

Указ Президента Республики Беларусь от 13 февраля 2006 г. № 77 «О некоторых вопросах понижения начальной цены продажи имущества, находящегося в республиканской собственности»;

Указ Президента Республики Беларусь от 27 февраля 2007 г. № 108 «О некоторых мерах по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного имущества»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 г. № 1687 «О мерах по реализации Указа

*Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г.
№ 575»;*

*постановление Госкомимущество от 30 марта 2009 г.
№ 36 «Об утверждении Инструкции о порядке организации и
проведения торгов по продаже некоторых объектов республи-
канской собственности».*

6. Аренда государственной недвижимости

Вопросы, связанные с арендными отношениями, в Республике Беларусь регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь «Об аренде», Указом Президента Республики Беларусь от 23 октября 2009 г. № 518 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 518), отдельными постановлениями Правительства (по республиканской собственности), соответствующими решениями местных исполнительных и распорядительных органов (по коммунальной собственности).

Сдача в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей является наиболее распространенной формой распоряжения государственным имуществом и вовлечения неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот.

Указом № 518 утверждены:

порядок сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в республиканской собственности;

порядок определения размеров арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей;

порядок определения размеров арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности.

Кроме того, Указом № 518 утвержден Перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в отношении которых Республика Беларусь либо административно-территориальная единица, обладая акциями (долями в уставных фондах), может определять решения, принимаемые этими хозяйственными обществами, предоставляется в безвозмездное пользование (приложение 1 к Указу № 518).

Местными исполнительными и распорядительными органами установлены аналогичные порядки сдачи в аренду объектов коммунальной собственности.

Арендодателями капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей, находящихся в республиканской собственности, выступают:

республиканские органы государственного управления и иные государственные организации, подчиненные Правительству или Президенту Республики Беларусь;

республиканские унитарные предприятия, учреждения, государственные объединения, имеющие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления такие здания, сооружения и помещения;

открытые акционерные общества, созданные в процессе преобразования государственных предприятий, и государственно-общественные объединения, имеющие по договорам безвозмездного пользования капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения и их части, находящиеся в республиканской собственности.

Арендаторами зданий, сооружений и нежилых помещений могут выступать юридические и физические лица Республики Беларусь, международные организации и иностранные государства, иностранные юридические и физические лица, лица без гражданства – после их регистрации в Республике Беларусь в установленном законодательством порядке.

Сдача в аренду зданий, сооружений и помещений осуществляется арендодателями с согласия республиканского органа государственного управления, иной государственной организации, подчиненной Правительству Республики Беларусь, уполномоченных управлять этим имуществом.

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме. Примерная форма договора аренды утверждена постановлением Госкомимущества от 3 марта 2010 г. № 22.

Заключение договора аренды осуществляется по соглашению сторон или путем проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды капитальных строений (зданий,

сооружений), изолированных помещений и их частей. Указом № 518 установлены случаи, когда недвижимое имущество должно сдаваться в аренду только по результатам аукционов.

Арендодатель обязан рассмотреть предложения арендаторов об аренде зданий, сооружений и нежилых помещений и в случае принятия положительного решения – согласовать это решение с вышеуказанными согласующими органами. По договорам аренды, заключение которых предполагается осуществлять путем проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей, согласование сдачи в аренду должно быть произведено арендодателем до проведения такого аукциона.

Для согласования с соответствующим согласующим органом сдачи в аренду объекта недвижимости арендодатель представляет обоснование необходимости сдачи в аренду, с указанием срока аренды и предлагаемого коэффициента от 0,5 до 3 к ставке арендной платы, устанавливаемого по соглашению с арендатором в зависимости от спроса на объект, его технического состояния и коммерческой выгоды от сдачи в аренду.

При этом договор аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей заключается на срок не менее трех лет. Заключение таких договоров на срок менее трех лет допускается только с согласия арендаторов.

Размер арендной платы рассчитывается исходя из арендуемой площади и ставки арендной платы. Ставка арендной платы (стоимость аренды одного квадратного метра) рассчитывается исходя из базовой ставки с применением соответствующих коэффициентов.

Арендная плата устанавливается в размере, обеспечивающем покрытие фактических затрат на амортизацию объекта недвижимости, уплату всех видов налогов, сборов и обязательных платежей в бюджет, а также получение прибыли.

В целом в Указе № 518 сохранен существовавший ранее порядок установления повышающих и понижающих коэффици-

ентов для отдельных видов деятельности и отдельных категорий арендаторов.

В целях стимулирования развития производства и оказания услуг в малых и средних городах, а также в сельской местности предусмотрено снижение базовой ставки арендной платы в 2,5 раза. Такая же льгота предусмотрена для арендаторов на период проведения ими капитального ремонта или реконструкции арендуемых площадей.

В целях стимулирования вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого длительное время (более 2-х лет) недвижимого имущества путем сдачи его в аренду установлен понижающий коэффициент – 0,3.

Четко определены категории арендаторов, которым установлены коэффициенты к базовым ставкам арендной платы от минимальных (0,1 – инвалидам, детским спортивным школам, студиям и т.д.) до максимальных (21 – игорному бизнесу).

Дополнительные понижающие или повышающие коэффициенты устанавливаются только по решению Президента Республики Беларусь.

В республике сформированы единые подходы к сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и их частей, находящихся в республиканской и коммунальной собственности.

Нормативные правовые акты по вопросам аренды имущества:

Закон Республики Беларусь от 12 декабря 1990 года № 460-XII «Об аренде»;

Декрет Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений»;

Указ Президента Республики Беларусь от 23 октября 2009 г. № 518 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»;

Указ Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом»;

Указ Президента Республики Беларусь от 5 мая 2009 г. № 232 «О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)»;

Указ Президента Республики Беларусь от 4 января 1996 г. № 9 «Об упорядочении использования зданий, сооружений и иных помещений, находящихся, в государственной собственности»;

распоряжение Президента Республики Беларусь от 8 апреля 2010 г. №113 «Об установлении дополнительного понижающего коэффициента к базовой ставке арендной платы»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2006 г. № 1687 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2009 г. № 1049 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 7 мая 2009 г. № 238»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 9 апреля 2010 г. № 550 «Об утверждении перечня общественных организаций (объединений), объединений юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей (ассоциаций и союзов), для которых при аренде недвижимого имущества к базовым ставкам применяется понижающий коэффициент 0,1»;

постановление Госкомимущества от 3 марта 2010 г. № 22 «Об утверждении формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в республиканской собственности»;

постановление Госкомимущества 13 июля 2010 г. № 45 «О внесении изменения в постановление Госкомимущества от 3 марта 2010 г. № 22».

7. Оценка государственного имущества

7.1. Оценка имущественного комплекса унитарного предприятия, оценка унитарного предприятия

В целях реализации норм Закона Республики Беларусь «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» постановлением Госкомимущества от 4 января 2011 г. № 1 утверждена Инструкция о порядке определения оценочной стоимости предприятия как имущественного комплекса государственного унитарного предприятия при приватизации, размера уставного фонда открытого акционерного общества, создаваемого в процессе преобразования государственного унитарного предприятия, стоимости имущества присоединяемого государственного унитарного предприятия к открытому акционерному обществу.

Нормами данной Инструкции установлено, что:

для цели продажи предприятия на аукционе, по конкурсу (приватизация) – *определяется оценочная стоимость <I> на первое число месяца, в котором принимается решение о создании комиссии по приватизации;*

для цели преобразования предприятия в открытое акционерное общество – *определяется размер уставного фонда открытого акционерного общества на 1 января года, в котором проводится преобразование;*

для цели реорганизации открытого акционерного общества путем присоединения к нему предприятия – *определяется оценочная стоимость имущества присоединяемого предприятия на 1 января года, в котором проводится присоединение.*

Нормами Указа Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 и технического кодекса установившейся практики ТКП 52.7.01-2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности (далее – ТКП 52.7.01-2011 (03150) установлено:

для цели продажи предприятия без проведения аукциона либо конкурса – *определяется рыночная стоимость (но не ниже оценочной стоимости) на первое число месяца;*

для цели залога – *определяется оценочная стоимость на первое число месяца;*

отчуждение предприятия на безвозмездной основе и передача без изменения права собственности производится по балансовой стоимости.

7.2. Начальная цена продажи на аукционе (по конкурсу) акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, находящихся в собственности Республики Беларусь (приватизация)

Нормами Положения о порядке определения начальной цены продажи акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, находящихся в собственности Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929 установлено, что для цели продажи на аукционе (по конкурсу) акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ – *определяется балансовая или рыночная стоимость <2> на 1 января календарного года, в котором осуществляется их продажа.*

7.3. Распоряжение капитальными строениями, изолированными помещениями, незавершенными капитальными строениями, машинами, оборудованием, транспортными средствами, иными основными средствами, неустановленным оборудованием

Нормами Указа № 575 и ТКП 52.7.01-2011 (03150) установлено что:

для цели продажи на аукционе, по конкурсу – *определяется оценочная стоимость на 1 января текущего года;*

для цели отчуждения на возмездной основе без проведения аукциона либо конкурса – *определяется рыночная стоимость (но не ниже оценочной стоимости) на первое число месяца;*

для цели внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица – *определяется рыночная стоимость (но не ниже оценочной стоимости) на первое число месяца;*

для цели внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд государственного юридического лица – *определяется оценочная стоимость на первое число месяца;*

для цели залога – *определяется оценочная стоимость на первое число месяца;*

для цели отчуждения на безвозмездной основе, передачи без изменения права собственности – *определяется оценочная стоимость на первое число месяца.*

7.4. Распоряжение нематериальными активами и запасами

Нормами ТКП 52.7.01-2011 (03150) установлено что:

для цели внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица – *определяется рыночная стоимость (но не ниже оценочной стоимости) на первое число месяца;*

для цели внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд государственного юридического лица – *определяется оценочная стоимость на первое число месяца;*

для цели залога – *определяется оценочная стоимость на первое число месяца.*

Примечание:

<1> Согласно Указу Президента Республики Беларусь № 575, оценочная стоимость – стоимость, рассчитанная индексным методом или методом балансового накопления активов на основании балансовой стоимости в соответствии с законодательством.

<2> Начальная цена акций (долей в уставных фондах) устанавливается в размере их рыночной стоимости на дату оценки, определенной в соответствии с законодательством, при продаже:

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, относящихся в соответствии с законодательством к обеспечивающим функционирование стратегически значимых отраслей экономики и (или) иные важные государственные потребности;

акций банков, размер которых составляет 5 и более процентов их уставных фондов;

акций (долей в уставных фондах), размер которых составляет 5 и более процентов в уставных фондах хозяйственных обществ, имеющих в г. Минске или областных центрах в собственности здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества и (или) в собственности, пользовании, аренде земельные участки;

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, стоимость чистых активов которых на дату оценки имеет отрицательное значение или ниже размера зарегистрированного уставного фонда.

Нормативные правовые акты по вопросам оценки государственного имущества:

Указ Президента Республики Беларусь от 14 сентября 2006 г. № 575 «О порядке распоряжения государственным имуществом»;

Положение о порядке определения начальной цены продажи акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, находящихся в собственности Республики Беларусь, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2010 г. № 1929;

Инструкция о порядке определения оценочной стоимости предприятия как имущественного комплекса государственного унитарного предприятия при приватизации, размера уставного фонда открытого акционерного общества, создаваемого в процессе преобразования государственного унитарного предприятия, стоимости имущества присоединяемого государственно-го унитарного предприятия к открытому акционерному обществу, утверждена постановлением Госкомимущества от 1 января 2011 г. № 1;

Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.7.01-2011 (03150). Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь
Методическое пособие

**ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ
К ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
И ПРИВАТИЗАЦИИ**

Ответственный за выпуск *М. Л. Никифорова*

Подписано в печать 03.06.2011. Формат 60x90 ¹/₁₆. Бумага тип. № 1. Гарнитура «Таймс». Печать цифровая. Усл. печ. л. 2,0. Уч.-изд. л. 2,4. Тираж 100 экз.

Издатель и полиграфическое исполнение:
Научно-исследовательское республиканское унитарное предприятие
по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем»

ЛИ № 02330/0150377 от 19.11.2008 г. 220108 Минск, ул. Казинца 86/3