

Информация
О проекте Указа Президента Республики Беларусь
”О распоряжении имуществом“

Во исполнение поручения от 30.06.2022 № 174-100 по вопросу обсуждения и согласования проекта Указа Президента Республики Беларусь ”О распоряжении имуществом“ (далее – проект Указа) комитет государственного имущества облисполкома (далее – комитет) информирует.

Представленный проект Указа предусматривает корректировку Указа Президента Республики Беларусь 10 мая 2019 г. № 169 ”О распоряжении государственным имуществом“ (далее – Указ № 169).

Учитывая предложенные по результатам правового мониторинга, отработанные изменения и дополнения, для простоты изложения и доступности восприятия проект Указа изложен в новой редакции (действующий Указ № 169 признается утратившим силу) с утверждением:

Положения о порядке распоряжения государственным имуществом;

Положения о порядке распоряжения неиспользуемым имуществом хозяйственных обществ;

Положения о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества.

Кроме того, в проект Указа внесен ряд уточняющих норм и корректировок редакционно-технического характера.

В целях активизации инвестиционной деятельности субъектов хозяйствования и стимулирования внутренних инвестиций, а также повышения эффективности распоряжения государственным имуществом проектом предусматривается:

1. Передать следующие полномочия:

Совету Министров Республики Беларусь от Главы государства по отчуждению акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) в коммунальную собственность;

государственным органам и организациям от Совета Министров Республики Беларусь по приобретению безвозмездно из коммунальной собственности недвижимого имущества, по отчуждению находящегося в собственности Республики Беларусь имущества (недвижимого имущества стоимостью свыше 10 тыс. БВ, движимого имущества стоимостью свыше 30 тыс. БВ) и передаче в залог недвижимого и движимого имущества стоимостью свыше 300 тыс. БВ;

местным районным (городским) исполнительным комитетам от облисполкомов и Минского горисполкома по принятию решений о распоряжении имуществом, включенным в перечень неиспользуемого и неэффективно используемого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь. Аналогичная норма предусмотрена в Указах Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2018 г. № 506 "О развитии Оршанского района Витебской области" и от 28 мая 2020 г. № 177 "О мерах по развитию юго-восточного региона Могилевской области".

2. Проектом Указа предлагается уполномочить местные Советы депутатов самостоятельно устанавливать обязательные условия продажи неиспользуемого или неэффективно используемого имущества, находящегося в коммунальной собственности, в том числе за одну базовую величину либо под снос и способов обеспечения их выполнения, а также определение случаев его продажи за одну базовую величину без условий либо передачи в безвозмездное пользование.

Местным Советам депутатов также предоставлены полномочия по определению случаев продажи имущества по оценочной стоимости без торгов, по освобождению (полностью либо частично) покупателей от штрафных санкций за неисполнение обязательных условий аукционов с определением таких случаев.

В настоящее время обязательные условия аукциона определены Указом № 169. Это либо осуществление предпринимательской деятельности, либо реконструкция, либо перевод в жилое помещение, либо использование для ведения подсобного хозяйства, либо снос.

Расширение полномочий местных органов власти по данному вопросу позволит с учетом особенностей предлагаемых к продаже капитальных строений применять индивидуальный подход их вовлечения в экономический оборот, а также учитывать интересы каждой административно-территориальной единицы и потенциальных инвесторов.

3. В связи с отсутствием правового механизма оставления взыскателем, являющимся государственным органом, за собой арестованного имущества должника, устанавливается возможность передачи арестованного имущества в собственность государства (взыскателю и от взыскателя принимающей стороне) и погашения задолженности перед бюджетом в случае такой передачи и при наличии необходимости использования принимаемого имущества в хозяйственной деятельности взыскателя либо принимающей стороны (ранее не предусматривалось в Указе № 169).

4. С учетом поступающих обращений о возможности отчуждения имущества, приобретенного на аукционе с установлением начальной

цены продажи, равной одной базовой величине, проектом Указа отменяется действующий в настоящее время запрет на такое отчуждение, но с сохранением обязательных условий такого аукциона для нового покупателя. При заключении нового договора купли-продажи прежний продавец (государственный орган (организация) либо государственное юридическое лицо) для осуществления контроля за ходом выполнения обязательных условий такого аукциона должен будет выступить в качестве третьей стороны этого договора купли-продажи.

Право на отчуждение указанного имущества возможно только до истечения сроков выполнения обязательных условий. При этом на нового покупателя возлагаются все обязательства по неисполненной сделке, а также ответственность, предусмотренная проектом Указа в случае их невыполнения.

5. Проектом Указа разрешено принимать решения об отчуждении государственного имущества, а также имущества хозяйственных обществ с участием государства по фактическому состоянию без проверки его технических характеристик, а также без наличия технических паспортов либо ведомости технически характеристик на основании паспорта неиспользуемого объекта. Порядок его изготовления будет установлен Государственным комитетом по имуществу.

6. С учетом установленных Указом № 169 высоких штрафных санкций (100 процентов оценочной стоимости) за невыполнение обязательных условий аукциона с установлением начальной цены продажи недвижимого имущества, равной одной базовой величине, проектом Указа предлагается снизить их размер до 25 процентов от оценочной стоимости (цена, по которой имущество могло быть продано без условий со снижением цены продажи на 80 процентов, увеличенной на 5 процентов при наличии одного участника торгов). Кроме того, проектом Указа предусматривается возможность подлить срок выполнения условий таких договоров, при этом размер ответственности за невыполнение обязательных условий в ранее установленный срок устанавливается в размере 20 базовых величин, но только при наличии вины покупателя.

7. Предлагаемый проект Указа предусматривает исключение необходимости определения Советом Министров Республики Беларусь позиции представителей государства по вопросам отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, стоимость которого превышает 10 тысяч базовых величин (позиция представителя государства по вопросу отчуждения имущества

в соответствии с действующим законодательством будет письменно согласовываться с органом, осуществляющим владельческий надзор).

8. Положением о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества, утверждаемым проектом Указа устанавливается порядок продажи находящихся в государственной собственности и собственности хозяйственных обществ капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, а также зарегистрированных долей в праве собственности на них*, переданных по договорам аренды и договорам безвозмездного пользования под создание рабочих мест, в том числе предлагается:

8.1. установить императивное право арендаторов (ссудополучателей), не менее трех лет арендующих (использующих на основании договора безвозмездного пользования под создание рабочих мест) находящиеся в государственной собственности объекты аренды (безвозмездного пользования), расположенные за пределами г. Минска и областных центров Республики Беларусь, надлежащим образом исполняющие свои обязательства, приобретения таких объектов, в том числе доли в праве собственности на них, без проведения торгов по рыночной стоимости;

8.2. сохранить преимущественное право арендаторов приобретения объектов, а также зарегистрированных долей в праве собственности на них, без проведения торгов по рыночной стоимости;

8.3. конкретизировать понятие надлежащего исполнения арендатором своих обязательств, что позволит снизить необоснованные отказы при рассмотрении обращений арендаторов о выкупе объектов аренды.

9. Впервые устанавливается порядок распоряжения находящимся в собственности хозяйственных обществ неиспользуемым либо неэффективно используемым имуществом, в соответствии с Положением хозяйственные общества вправе:

9.1. определять цену продажи, в том числе на торгах, неиспользуемого имущества по его оценочной* или рыночной стоимости, либо по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете, либо по любой иной определенной ими стоимости, за исключением историко-культурных ценностей;

9.2. понижать начальную цену продажи на торгах, в том числе до начальной цены, равной одной базовой величине, после нерезультативных либо несостоявшихся торгов, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

9.3. отчуждать неиспользуемое имущество для последующего сноса, в том числе по цене, равной одной базовой величине, без

наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию его создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, технических паспортов, ведомостей;

9.4. отчуждать, в том числе безвозмездно, имущество, являющееся составными частями и принадлежностями объектов недвижимости и числящееся на их бухгалтерском балансе, по фактическому состоянию землепользователям – собственникам этих объектов недвижимости, на земельных участках которых расположены такие составные части и принадлежности, без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, технических паспортов, ведомостей технических характеристик, а также без оформления необходимых материалов и документов на земельные участки, на которых расположено это имущество.

Проект Указа согласован письмом Витебского облисполкома от 22.04.2022 № 5/264-33/1 в адрес государственного комитета по имуществу Республики Беларусь без замечаний и предложений.

С уважением,

Председатель комитета

В.В.Зайцев