

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

РЕКОМЕНДАЦИИ

по вопросам выкупа арендаторами
арендуемого ими недвижимого имущества

Порядок продажи находящихся в государственной собственности и собственности хозяйственных обществ (товариществ), акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат государству, либо хозяйственных обществ, являющихся участниками холдинга, управляющей компанией которого выступает государственное унитарное предприятие или хозяйственное общество, акции (доли в уставном фонде) которого принадлежат государству (далее – хозяйственные общества), 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, установлен Положением о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества (далее – Положение), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330 “О распоряжении имуществом” (далее – Указ № 330).

I. В соответствии с пунктом 3 Положения, арендаторы (ссудополучатели), надлежащим образом исполняющие свои обязательства, не менее трех лет арендующие (использующие на основании договора безвозмездного пользования под создание рабочих мест) находящиеся в государственной собственности или в собственности хозяйственных обществ с долей государства уставном фонде, объекты аренды, имеют преимущественное право приобретения таких объектов без проведения торгов по рыночной стоимости.

Справочно.

В соответствии с пунктом 12 Указа № 330 Президентом Республики Беларусь в отдельных случаях и (или) по отдельным видам имущества может устанавливаться другой порядок распоряжения государственным имуществом, а также порядок приобретения имущества в собственность Республики Беларусь.

II. Если арендатор произвел за счет собственных средств в установленном порядке и с письменного согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для такого имущества, при продаже этому арендатору объекта аренды его рыночная стоимость при ее определении уменьшается на сумму затрат, понесенных

этим арендатором на указанные улучшения, если арендатору не возмещались указанные затраты (пункт 6 Положения).

Рыночная стоимость при ее определении уменьшается на сумму затрат по улучшению арендуемого имущества, которая относится на увеличение его (имущества) стоимости (модернизация, реконструкция, проведение иных аналогичных работ).

Такая сумма затрат определяется исходя из остаточной стоимости неотделимых улучшений, на которые производились эти затраты, и рассчитывается на дату определения рыночной стоимости выкупаемого арендатором государственного имущества.

При расчете остаточной стоимости неотделимых улучшений их физический износ определяется на основе осмотра и установления их фактического состояния. В случае, если объект недоступен для осмотра, возможно применение метода нормативного износа.

Справочно.

Особенности процедуры независимой оценки неотделимых улучшений арендуемого имущества предусмотрены техническим кодексом установившейся практики ТКП 52.3.01-2015 (33520) "Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества", утверждённым приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 20 августа 2015 г. № 179.

С учетом нормы подпункта 1.5 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь" независимая оценка государственного имущества для совершения с ним сделок и (или) иных юридически значимых действий проводится государственными организациями, организациями, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50 процентов, осуществляющими оценочную деятельность, а также организациями, созданными Белорусской торгово-промышленной палатой.

На основании изложенного, при выкупе арендуемого более 3-х лет государственного имущества и имущества хозяйственных обществ его стоимость, уменьшенная на стоимость произведенных неотделимых улучшений, определяется оценочными организациями при проведении оценки рыночной стоимости такого имущества в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. При формировании задания на оценку необходимо указать о наличии неотделимых улучшений арендуемого имущества и об определении их стоимости.

III. Арендодатель вправе отказать арендатору в преимущественном выкупе арендуемого им имущества, в том числе если:

расположено на земельном участке, подлежащем изъятию для государственных нужд;

арендуется капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, их часть, а собственником принято решение о продаже комплекса зданий либо всего капитального строения соответственно;

находится только в собственности государства;

арендуются помещения, вычленение которых не представляется возможным в силу требований законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (например, места общего пользования, части изолированных помещений и т.п.).

В соответствии с частью второй пункта 9 Положения Минский городской Совет депутатов вправе устанавливать критерии отнесения объектов аренды (безвозмездного пользования) к объектам, которые не могут быть предложены для отчуждения арендаторам (ссудополучателям).

IV. Порядок принятия хозяйственными обществами решений о продаже арендуемого имущества, находящегося в их собственности, добросовестным арендаторам.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 9 декабря 1992 г. № 2020-XII "О хозяйственных обществах" к компетенции общего собрания участников, а также совета директоров (наблюдательного совета) отнесены вопросы принятия решений о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность аффилированных лиц в зависимости от стоимости активов, а также иные вопросы, предусмотренные уставом.

Согласно пункту 11 Положения о представителях государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо административно-территориальным единицам, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2008 г. № 694, представитель государства, за исключением представителей государства, назначаемых Президентом Республики Беларусь, а также Советом Министров Республики Беларусь из числа заместителей Премьер-министра Республики Беларусь, обязан согласовывать письменно с органом, осуществляющим владельческий надзор, свою позицию по выносимым на рассмотрение общего собрания участников и совета директоров (наблюдательного совета) вопросам отчуждения имущества.

С учетом указанных норм, совет директоров (наблюдательный совет) вправе принять решение о выкупе арендатором арендуемого им имущества, принадлежащего на праве собственности хозяйственным

обществам с долей государства в уставном фонде более 50 процентов, а также хозяйственным обществам, в которых они являются участниками, в случаях, предусмотренных уставом.

Поэтому с целью урегулирования возникающих на практике вопросов, связанных с продажей такого имущества, представителю государства в совете директоров (наблюдательном совете) хозяйственного общества, необходимо инициировать:

1. внесение дополнений в устав этого общества (если это не было сделано ранее) об обязательном рассмотрении на их совете директоров (наблюдательном совете) обращений арендаторов по выкупу арендуемого ими имущества, в том числе с возможностью предоставления рассрочки оплаты;

2. подготовку советом директоров (наблюдательным советом) поручения исполнительному органу:

в обязательном порядке представлять на рассмотрение этого совета обращения арендаторов по выкупу арендуемого ими имущества;

утвердить локальные акты по порядку и сроку рассмотрения обращений арендаторов по выкупу арендуемого имущества, предусматрив в них, в том числе, условия реализации такого имущества, подходы к определению его стоимости (вид стоимости, срок ее определения, оплату услуг оценщика и т.п.);

включать в договор аренды информацию об условиях и порядке выкупа арендуемого имущества.

Договор аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности хозяйственным обществам, предусматривающий выкуп арендатором арендованного имущества, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества (статья 580 Гражданского кодекса Республики Беларусь).