**Вопросы применения Указа Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г.**

**№ 330 ”О распоряжении имуществом“ (далее – Указ № 330)**

|  |  |
| --- | --- |
| Вопрос | Ответ |
| Пунктом 20 Указа № 330 предусмотрено, что местные Советы депутатов вправе устанавливать условия и порядок предоставления рассрочки.  **Можно ли уменьшать срок рассрочки, установленный Указом № 330? Что понимается под условиями и порядком предоставления рассрочки в данном случае?** | В данном случае под условиями и порядком предоставления рассрочки понимаются условия и порядок, отличные от установленных пунктом 13 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом № 330 (далее – Положение о распоряжении государственным имуществом), то есть иные сроки, как более трех лет, так и менее, иной размер первоначального платежа. Например, эти сроки и размер первоначального платежа могут устанавливаться в зависимости от стоимости отчуждаемого объекта и места его нахождения. |
| Пунктом 2 Приложения 1 к Указу № 330 дано определение термина ”движимое имущество“. Это относящиеся к основным средствам машины, оборудование, транспортные средства, иное имущество.  **В данное понятие включается состав малоценного имущества или же слова ”иное имущество“ относятся к числящемуся на основных средствах движимому имуществу, не являющемуся машинами, оборудованием или транспортными средствами?** | Термин ”движимое имущество“ не претерпел изменений. Под ”иным движимым имуществом“ также понимается имущество, относящееся к основным средствам. |
| **В каких случаях возможно производить отчуждение на возмездной основе без проведения торгов в отношении неиспользуемого и неэффективно используемого имущества** в соответствии с частью третьей пункта 2 Положения о распоряжении государственным имуществом? **Какие могут быть основания для такого отчуждения?** | Отчуждение на возмездной основе без проведения торгов в отношении неиспользуемого и неэффективно используемого имущества должно осуществляться при наличии веских и аргументированных обоснований, исключающих возможность продажи его на торгах.  К таким аргументам могут относиться, в том числе месторасположение неиспользуемого объекта, например, в удаленных районах либо на удаленном расстоянии от населенных пунктов с отсутствием транспортных путей сообщения, на закрытой производственной территории организации, несостоявшиеся ранее торги. |
| В соответствии с подпунктом 3.6 пункта 3 Положения о распоряжении государственным имуществом распоряжение находящимися в собственности Республики Беларусь недвижимым и движимым имуществом, акциями (долями в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) производится по оценочной или рыночной стоимости, либо по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете, либо по любой иной стоимости при отчуждении или передаче без перехода права собственности на возмездной основе без проведения торгов неиспользуемого и неэффективно используемого недвижимого имущества (за исключением историко-культурных ценностей).  **Кто, каким документом и на каком этапе имеет право конкретизировать вид стоимости для конкретного случая распоряжения имуществом?** | При отчуждении или передаче без перехода права собственности на возмездной основе без проведения торгов неиспользуемого и неэффективно используемого недвижимого имущества (за исключением историко-культурных ценностей) в зависимости от его состояния, месторасположения и т.п. собственник этого имущества на этапе принятия соответствующего решения на основании предложения балансодержателя определяет по какой стоимости это имущество будет реализовываться.  При этом под любой иной стоимостью понимается стоимость, определенная оценщиком. |
| Частью второй пункта 4 Положения о распоряжении государственным имуществом предусмотрено, что начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности Республики Беларусь **движимого** имущества может определяться по рыночной стоимости, но не ниже его оценочной стоимости. При этом разница между датой оценки рыночной стоимости движимого имущества и датой оценки его оценочной стоимости не должна составлять более одного месяца.  Согласно пункту 4.2 ТКП 52.7.01-2020 датой оценки объектов основных средств, в том числе движимого имущества, для целей отчуждения на возмездной основе на торгах (аукционе, по конкурсу) при определении оценочной стоимости является 1 января текущего года (исключения связаны только с более поздними сроками принятия объектов к учету, изменением их стоимости в результате реконструкции, модернизации либо иных аналогичных работ или с изменением их функционального назначения (когда объект выведен из состава жилфонда). При определении стоимости объектов рыночными методами согласно подпункту 8.12.2 пункта 8.12 ТКП 52.0.01-2020 цены оценки принимаются на дату оценки.  **Каким образом предполагается осуществлять соблюдение ограничения в разнице между датами оценки в случае, когда определение рыночной стоимости осуществляется после февраля месяца?** | В соответствии с частью первой пункта 4 Положения о распоряжении государственным имуществом начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности Республики Беларусь движимого имущества определяется по его оценочной стоимости, **действовавшей** на дату принятия решения о его отчуждении, если иное не установлено в частях второй и третьей этого пункта.  С учетом указанной нормы оценочная стоимость отчуждаемого движимого имущества определяется на любое  1-ое число месяца до принятия решения о его отчуждении. |
| **Какими документами может быть подтверждено использование покупателем недвижимого имущества, приобретенного с обязательным условием, определенным в абзаце втором части первой пункта 7 Положения о распоряжении государственным имуществом, при котором коэффициент использования недвижимого имущества более шести месяцев суммарно в течение календарного года составляет более 0,3** с соблюдением общих требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, в области ветеринарии к содержанию и эксплуатации недвижимого имущества? | Использование покупателем приобретенного с условием недвижимого имущества подтверждается комиссионными обследованиями, осуществляемыми, как правило, раз в квартал, результаты которых могут быть выражены в форме актов осмотра либо писем с приложением фотоматериалов на дату осуществления осмотра. В качестве подтверждающих документов также могут быть приняты представленные покупателем сведения из налоговой инспекции, товарно-транспортные накладные с указанием адреса объекта и т.п. |
| В соответствии с частями восьмой и девятой пункта 7 Положения о распоряжении государственным имуществом запрещается залог недвижимого имущества, приобретенного на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе экономической несостоятельности (банкротстве) до выполнения покупателем условий договора купли-продажи, но допускается отчуждение имущества в процессе ликвидации покупателя с сохранением обязательств по выполнению данного обязательного условия за новым покупателем.  **Допускается ли отчуждение недвижимого имущества, приобретенного на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, если в отношении должника открыто ликвидационное производство в процессе экономической несостоятельности (банкротстве)?** | Нет, не допускается.  Отмечаем также, что с 1 октября 2023 г. вступает в силу Закон Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-З ”Об урегулировании неплатежеспособности“, в соответствии с пунктами 11 и 12 статьи 77 которого имущество должника, приобретенное из государственной собственности на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой [величине](consultantplus://offline/ref=B25DAD9E854FAD992A587B4D67907A38E74DC19ECAD33A53F391BD7115826D528F7215997EA4354B43F418A566ABF488290EV9NEP), возвращается в государственную собственность на основании передаточного акта по фактическому состоянию без возмещения стоимости неотделимых улучшений, если в установленные сроки условия этого аукциона должником не выполнены.  Если сроки выполнения условий аукциона с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой [величине](consultantplus://offline/ref=B25DAD9E854FAD992A587B4D67907A38E74DC19ECAD33A53F391BD7115826D528F7215997EA4354B43F418A566ABF488290EV9NEP), не наступили, управляющим по согласованию с собранием (комитетом) кредиторов может быть принято решение о продолжении выполнения этих условий в установленные сроки либо о возврате приобретенного имущества в государственную собственность. |
| Пунктом 11 Положения о распоряжении государственным имуществом предусмотрена возможность продажи капитальных строений для последующего сноса без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания данного имущества, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, технического паспорта (ведомости технических характеристик).  **Кто должен обеспечить изготовление технического паспорта (ведомости технических характеристик, паспорта объекта) при необходимости разработки проектной документации для сноса?** | На сегодняшний день порядок сноса объектов недвижимости, в том числе и неиспользуемых, регулируется техническими нормативными правовыми актами (ТКП и СТБ), разрабатываемыми Министерством архитектуры и строительства. Снос объектов недвижимого имущества первого - четвертого классов сложности осуществляется в соответствии проектной документацией, разработанной на основании технического паспорта либо ведомости технических характеристик на объект. На объекты пятого класса сложности (временные здания и сооружения, сооружения сезонного и вспомогательного назначения и т.п.) такие документы не предоставляются.  Таким образом, либо до продажи объекта покупатель должен быть информирован о необходимости изготовления соответствующих документом, либо с целей освобождения его от дополнительной финансовой нагрузки балансодержателю необходимо обеспечить изготовление технического паспорта (ведомости технических характеристик, паспорта объекта) при продаже капитальных строений для последующего сноса |
| **Должна ли сумма неустойки, указанная продавцом в претензии, направленной покупателю, пересчитываться в случае, если покупателем данная неустойка не выплачена в течение, например, двух и более месяцев (и в каком порядке)?** | В случае просрочки уплаты покупателем суммы неустойки, предусмотренной частью первой пункта 22 Положения о распоряжении государственным имуществом наступает ответственность за неисполнение денежного обязательства в виде уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами (статья 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь).  Размер процентов определяется ставкой рефинансирования Национального банка Республики Беларусь на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части, за исключением взыскания долга в судебном порядке, когда суд удовлетворяет требование кредитора исходя из ставки рефинансирования Национального банка на день вынесения решения. |
| Согласно части пятой пункта 22 Положения о распоряжении государственным имуществом в случае продления с согласия продавца (передающей стороны) срока исполнения предусмотренных в частях первой и двенадцатой пункта 7 и части четвертой пункта 11 данного Положения обязательств покупатель (приобретатель) при наличии вины в их неисполнении в установленный срок несет ответственность в виде уплаты неустойки в размере 20 базовых величин.  **Требует уточнения порядок установления вины покупателя** (направление покупателем уведомления продавцу о невозможности выполнения обязательных условий в связи с эпидемиологической обстановкой либо введением экономических санкций), **а также периодичность продления срока исполнения обязательств покупателем** (однократное продление сроков либо каждый раз при обращении покупателя). | Вина – оценочная категория и ее наличие (отсутствие) устанавливается в каждом конкретном случае индивидуально (каждый раз при обращении покупателя) на основании представленных покупателем (приобретателем) документов в обоснование причин, препятствующих выполнению обязательств в установленные сроки. |
| Согласно части шестой пункта 22 Положения о распоряжении государственным имуществом, если юридическое лицо, являвшееся продавцом (передающей стороной) по договору купли-продажи (безвозмездной передачи), ликвидировано либо преобразовано в хозяйственное общество, недвижимое имущество при наличии обстоятельств, предусмотренных в частях первой и четвертой пункта 22 данного Положения, поступает по решению соответствующего местного исполнительного комитета в собственность административно-территориальной единицы, на территории которой это имущество находится.  **Каков порядок поступления недвижимого имущества в коммунальную собственность** (общий порядок – с оформлением всех необходимых документов либо особый – по фактическому состоянию объектов)? | В данном случае речь идет не о принятии недвижимого имущества в коммунальную собственность, а о его возврате, который осуществляется по фактическому состоянию объектов недвижимого имущества. |
| **Аренда с правом выкупа** | |
| **Следует ли при сдаче недвижимого имущества в аренду с правом выкупа** **руководствоваться Положением о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности**, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150, в части обязанности информирования об объектах недвижимого имущества, предлагаемых к сдаче в аренду, в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, а также в части сдачи в аренду путем проведения аукциона на продажу права заключения договора аренды? | Да, при сдаче недвижимого имущества в аренду с правом выкупа необходимо руководствоваться нормами Положения о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150. В извещении о проведении аукциона необходимо указать, что продается право заключения договора аренды на срок до 12 месяцев с последующим выкупом. |
| **Решение о согласовании сдачи в аренду с правом выкупа недвижимого имущества** (пункт 6 Указа № 330) **и решение об отчуждении** этого имущества должны содержаться **в одном документе** либо принимаются не единовременно? | Принимается одно решение о передаче имущества в аренду с правом его выкупа в течение срока действия оценки. Рыночная стоимость объекта аренды, указанная в этом решении, будет являться ценой его продажи. Договор купли-продажи заключается до истечения срока действия договора аренды и, следовательно, в период действия оценки. |
| За чей счет проводятся **работы по определению рыночной стоимости объекта аренды с правом выкупа**? | Независимая оценка рыночной стоимости объекта аренды проводится за счет арендодателя (если недвижимое имущество подлежит сдаче в аренду путем проведения аукциона) либо по соглашению сторон может быть проведена за счет арендатора (если аукцион по продаже права заключения договора аренды не проводится и имеется конкретный арендатор). |
| **Требуется ли формирование землеустроительного дела до принятия решения о сдаче недвижимого имущества в аренду с правом выкупа** (решения о согласовании такого решения) в порядке, аналогичном для подготовки документов по продаже недвижимого имущества с аукционных торгов? | Земельный участок должен быть сформирован до принятия решения о передаче имущества в аренду с правом выкупа. |
| **Как должен быть оформлен отказ арендатора от выкупа недвижимого имущества** (часть четвертая пункта 6 Указа)? | Отказ арендатора должен быть оформлен в письменном виде. |
| **Признается ли отказом от выкупа** недвижимого имущества **не заключение договора купли-продажи** к моменту истечения срока действия договора аренды? **Каким документом в этом случае оформляется отказ от выкупа?** | Если арендатор письменно подтвердил свое намерение о выкупе, но не явился на подписание договора купли-продажи, то оформить отказ от выкупа возможно путем составления протокола. |
| **Возможно ли предоставление арендатору, отказавшемуся от выкупа арендуемого имущества, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок** по истечении срока действия договора аренды с выкупом? | Договор аренды с правом выкупа по истечении срока его действия считается расторгнутым. Арендатор, отказавшийся от приобретения объекта по договору аренды с правом выкупа, не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды. После отказа арендатора от выкупа и прекращения договора аренды по истечении срока его действия решение о дальнейшем распоряжении объектом аренды принимается в соответствии с Указом № 330. |
| **Обязан ли арендодатель уведомлять арендатора о расторжении договора аренды** в определенный срок **в случае не заключения договора купли-продажи** к моменту истечения срока действия договора аренды?  Применяются ли в отношении такого договора нормы пункта 2 статьи 592 Гражданского кодекса Республики Беларусь о **возобновлении договора аренды на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться имуществом** после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя? | Если арендатор отказался от подписания договора купли-продажи, арендодатель обязан направить арендатору уведомление о том, что договор аренды по истечении срока его действия считается расторгнутым и необходимо освободить объект аренды.  Нормы пункта 2 статьи 592 Гражданского кодекса Республики Беларусь к договору аренды с правом выкупа не применяются. Если арендатор отказывается освободить объект аренды, то арендодатель обращается в суд с понуждением к выселению арендатора. |
| **Может ли арендатор произвести за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения** объекта аренды, **неотделимые** без вреда для имущества? Если может, то **стоимость таких улучшений подлежит возмещению** при продаже объекта аренды? | Арендатор может произвести за счет собственных средств и с согласия арендодателя неотделимые улучшения объекта аренды. При этом необходимо учитывать, что объект передается ему в аренду в соответствии с решением о передаче имущества в аренду с правом выкупа на основании пункта 6 Указа № 330 и по сути арендатором производятся улучшения объекта, который станет его собственностью через указанный в решении о передаче этого объекта срок. Цена продажи объекта аренды уже определена в решении о передаче имущества в аренду с правом выкупа, а произведенные арендатором после заключения договора аренды с правом выкупа неотделимые улучшения объекта не будут включены в стоимость и, соответственно, не будут возмещаться. |
| **Предоставляется ли покупателю, с которым заключен договор аренды с выкупом недвижимого имущества, рассрочка оплаты** по договору купли-продажи, в каком порядке и на какой срок (при возможности)? | Рассрочка оплаты стоимости объекта аренды, проданного в соответствии с решением о передаче имущества в аренду с правом выкупа, может быть предоставлена на срок до трех лет в соответствии с пунктом 13 Положения о распоряжении государственным имуществом. |
| Предусмотрены ли **штрафные санкции в отношении арендатора в случае отказа от выкупа объекта аренды либо неисполнении обязательных условий по договору аренды**? | Штрафные санкции за отказ арендатора от выкупа объекта аренды законодательством не предусмотрены.  Арендатор должен добросовестно исполнять свои обязательства по договору аренды, поэтому договором должны быть предусмотрены штраф и (или) пеня за просрочку оплаты арендных и иных платежей или при наличии других нарушений условий договора аренды.  Если арендатором оплачены штрафные санкции, объект аренды подлежит продаже арендатору. |
| **Продажа арендованного имущества** | |
| Согласно части первой пункта 3 Положения о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества, утвержденного Указом № 330 (далее – Положение о порядке продажи арендованного имущества), 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 объекты аренды, имеют преимущественное право приобретения таких объектов без проведения торгов по рыночной стоимости.  **Включается ли в период аренды, необходимый для получения преимущественного права приобретения объекта аренды, аренда с правом выкупа, если арендатор не воспользовался правом выкупа?** | Нет, не включается. Арендатор, отказавшийся от приобретения объекта по конкретному договору аренды, утрачивает свое преимущественное право выкупа, а договор аренды прекращает свое действие. Следовательно, договор аренды, заключаемый на новый срок, будет считаться новым договором аренды. |
| При намерении арендатора (ссудополучателя) выкупить зарегистрированную долю в праве собственности на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение преимущественное право на ее приобретение имеют остальные участники долевой собственности (часть восьмая пункта 3 Положения о порядке продажи арендованного имущества).  **В каком порядке, кому и по какой стоимости следует предлагать к выкупу арендуемую более трех лет долю в праве собственности на капитальное строение? Кто должен оплачивать оценку стоимости такого имущества и экспертизу ее достоверности?** | Сначала зарегистрированную долю в праве собственности на недвижимое имущество необходимо предложить участникам долевой собственности, затем – арендатору.  Независимая оценка рыночной стоимости доли и экспертиза ее достоверности проводятся за счет лица, выразившего согласие на приобретение этой доли (участника долевой собственности либо арендатора). |
| Частью третьей пункта 6 Положения о порядке продажи арендованного имущества определено, что независимая оценка рыночной стоимости объекта аренды и экспертиза ее достоверности проводятся за счет арендатора (ссудополучателя).  **Относится ли это к случаю выставления на торги объекта, арендатор которого изначально отказался от его приобретения?** | В этом случае арендатор не обязан оплачивать услуги по оценке рыночной стоимости объекта аренды и экспертизе ее достоверности, поэтому при проведении независимой оценки рыночной стоимости объекта аренды необходимо одновременно указывать две цели: продажа без проведения торгов и продажа на аукционе. |
| В соответствии с частью первой пункта 7 Положения о порядке продажи арендованного имущества в случае выставления объекта аренды на торги его начальная цена должна быть равна рыночной стоимости, по которой он был предложен арендатору (ссудополучателю). При этом пунктом 4 Положения о распоряжении государственным имуществом определено, что начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого и движимого имущества определяется по его оценочной стоимости, действовавшей на дату принятия решения о его отчуждении, если иное не установлено в частях второй и третьей настоящего пункта. В части третьей пункта 4 Положения о распоряжении государственным имуществом приведен перечень случаев, в которых начальная цена продажи на торгах недвижимого государственного имущества определяется по рыночной стоимости, при этом случай продажи арендованного имущества отсутствует.  **По какой стоимости возможно отчуждение арендованных объектов недвижимости, находящихся в собственности Республики Беларусь, и каким образом предполагается обеспечивать соблюдение требований обеих норм?** | При выкупе арендованного более трех лет имущества необходимо руководствоваться нормами Положения о порядке продажи арендованного имущества, поэтому, если арендатор отказался от приобретения объекта аренды, то в соответствии с частью первой пункта 7 данного Положения это имущество подлежит продаже на торгах по начальной цене продажи, равной рыночной стоимости, по которой оно было предложено арендатору.  Если арендатор отказался от выкупа недвижимого имущества, переданного ему в аренду в соответствии с решением о передаче имущества в аренду с правом выкупа на основании пункта 6 Указа № 330, то в этом случае это имущество продается на торгах по стоимости, формируемой в соответствии с пунктами 4 – 6 Положения о распоряжении государственным имуществом (т.е. начальная цена продажи имущества равна оценочной стоимости). |
| Частью третьей пункта 7 Положения о распоряжении государственным имуществом определено, что при организации аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, в решении о продаже указывается оценочная стоимость (рыночная в отношении историко-культурных ценностей), определенная в решении о продаже на торгах без понижения начальной цены продажи, независимо от даты оценки недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь.  При этом частью первой пункта 7 Положения о порядке продажи арендованного имущества определено, что в случае выставления объекта аренды на торги его начальная цена должна быть равна рыночной стоимости, по которой он был предложен арендатору (ссудополучателю).  **Требуется ли для принятия решения об отчуждении объекта аренды на торгах с установлением начальной цены продажи равной одной базовой величине, дополнительно определять его оценочную стоимость, с целью использования ее для размера штрафных санкций и пеней в случае невыполнения покупателем условий продажи?** | Да, требуется. С целью реализации возможности применения к покупателю недвижимого имущества в случае неисполнения им обязательств, предусмотренных договором купли-продажи, меры ответственности в виде уплаты неустойки в решении об отчуждении объекта аренды на торгах с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, указывается также оценочная стоимость объекта, определенная на дату принятия такого решения. |
| Пунктом 8 Положения о порядке продажи арендованного имущества предусмотрено предоставление рассрочки оплаты выкупаемого имущества только для арендаторов (ссудополучателей) объекта аренды, находящегося в собственности Республики Беларусь.  Следует ли понимать, что **при выкупе объекта аренды, находящегося в собственности хозяйственного общества, арендатору** (ссудополучателю), надлежащим образом исполняющему свои обязательства, не менее 3-х лет арендующему (использующему на основании договора безвозмездного пользования) находящийся в собственности хозяйственного общества объект, **предоставляется преимущественное права приобретения такого объекта без проведения торгов по рыночной стоимости без предоставления рассрочки оплаты**? | Рассрочка оплаты стоимости объекта аренды, находящегося в государственной собственности, предоставляется в соответствии с нормами:  Положения о порядке продажи арендованного имущества – на срок до пяти лет (преимущественное право арендатора);  Положения о распоряжении государственным имуществом – на срок до трех лет (аренда с правом выкупа).  В отношении предоставления рассрочки оплаты стоимости объекта аренды, находящегося в собственности хозяйственного общества, необходимо руководствоваться нормами Гражданского кодекса Республики Беларусь. |