

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

РЕКОМЕНДАЦИИ

по вопросам выкупа арендаторами
арендуемого ими недвижимого имущества

I. В соответствии с подпунктом 6.8 пункта 6 Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом" (далее – Указ № 294) если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, юридические лица и индивидуальные предприниматели, не менее трех лет арендующие находящееся в собственности Республики Беларусь недвижимое имущество, надлежащим образом исполняющие свои обязательства по договору аренды за указанный период, в случае принятия решения об отчуждении этого имущества имеют право его преимущественного приобретения по рыночной стоимости с предоставлением рассрочки оплаты до пяти лет с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи.

Пунктом 8 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 "О распоряжении государственным имуществом" (далее – Положение) и вступающего в законную силу с 15 ноября 2019 г., установлена аналогичная норма.

Таким образом, для реализации права преимущественного приобретения государственного недвижимого имущества необходимо соблюдение одновременно трех условий:

срок аренды этого имущества должен быть не менее трех лет;

обязательства по договору аренды должны исполняться надлежащим образом;

собственником принято решение об отчуждении арендуемого имущества и арендатору направлено соответствующее уведомление либо арендатор самостоятельно направил обращение о намерении выкупить арендуемое им имущество и собственник выразил согласие на продажу.

В соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Республики Беларусь обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями.

Поэтому для целей продажи арендуемого имущества и применения нормы подпункта 6.8 пункта 6 Указа № 294 и пункта 8 Положения под надлежащим исполнением договорных отношений следует понимать выполнение совокупности следующих условий:

1. отсутствие на момент согласия собственника о продаже арендуемого имущества и до момента принятия им решения об его отчуждении арендатору:

задолженности по уплате арендных и иных платежей (штрафов, пеней, платежей, связанных с расходами на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт, коммунальные услуги и т.п.);

фактов неисполнения иных обязательств по договору аренды;

2. приведение арендатором арендуемого имущества в прежнее состояние (либо обеспечение государственной регистрации его изменений) в случае осуществления без письменного разрешения арендодателя перепланировки или улучшений, неотделимых без вреда для имущества и его конструкций, а также уплата арендатором штрафных санкций (при их наличии).

II. Согласно статье 135 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) вещь, предназначенная для обслуживания другой (главной) вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежностью), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Таким образом, в состав продаваемого объекта аренды могут быть включены его составные части и принадлежности (инженерные сети, забор, вспомогательные сооружения, места общего пользования и т.п.), ранее не арендованные арендатором, а также выявленные при проведении технической инвентаризации, осуществляемой для целей государственной регистрации прав на него.

Пунктом 8 Положения также предусмотрено, что в состав продаваемого объекта аренды могут быть включены составные части и принадлежности капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, не арендованные арендатором.

Соответственно при включении в состав продаваемого объекта аренды таких составных частей и принадлежностей на них может быть предоставлена предусмотренная подпунктом 6.8 пункта 6 Указа № 294 и пунктом 8 Положения рассрочка оплаты.

III. 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 (часть третья подпункта 6.8 пункта 6 Указа № 294, часть шестая пункта 8 Положения).

Согласно постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 января 2013 г. № 6 "О толковании нормы Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом":

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", утвержденным 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 его стоимость, уменьшенная на стоимость произведенных неотделимых улучшений, определяется указанными 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.

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

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

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.);

арендуемое имущество, находящееся в коммунальной собственности, подпадает под выработанные Мингорисполкомом, горисполкомами областных центров критерии в отношении объектов аренды, которые не могут быть предложены для отчуждения арендаторам.

V. Правила реализации права преимущественного приобретения негосударственного недвижимого 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, законодательством не установлены.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 210 ГК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 9 декабря 1992 г. № 2020-ХІІ "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 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 с долей государства в уставном фонде более 50 процентов, а также хозяйственных обществ, в которых оно является участником, 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, предусмотрев 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.

При рассмотрении обращений арендаторов по выкупу арендуемого недвижимого 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, возможно руководствоваться сформированными настоящими рекомендациями подходами в отношении продажи арендуемого государственного недвижимого имущества в части определения критериев надлежащего исполнения договорных отношений,

выкупаемого состава объекта аренды, стоимости неотделимых улучшений, оснований для отказа в выкупе арендуемого имущества.

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

Председатель
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь

А.А.Гаев