

## Тема 26 – Коммунальная собственность

- 1 Коммунальная собственность: понятие, виды, органы управления и распоряжения
- 2 Управление коммунальной собственностью
- 3 Порядок проведения аукционов по продаже объектов коммунальной собственности

### **1 Коммунальная собственность: понятие, виды, органы управления и распоряжения**

Конституция Республики Беларусь определяет, что собственность может быть государственной и частной.

Гражданский кодекс Республики Беларусь (статья 215) определяют, что государственная собственность выступает в виде республиканской собственности (собственность Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Таким образом, коммунальная собственность в Беларуси не имеет своей самостоятельной формы и является разновидностью государственной собственности.

В соответствии с Законом Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении» (статья 55) коммунальная собственность состоит из казны административно-территориальной единицы и имущества, закрепленного за коммунальными юридическими лицами в соответствии с актами законодательства. Средства местного бюджета и иное коммунальное имущество, не закрепленное за коммунальными юридическими лицами, составляют казну соответствующей административно-территориальной единицы.

В настоящее время в коммунальной собственности могут находиться:

- имущество государственных органов соответствующей административно-территориальной единицы,
- средства местного бюджета,
- жилищный фонд и жилищно-коммунальное хозяйство подведомственной территории,
- промышленные, строительные, сельскохозяйственные предприятия, предприятия торговли, бытового обслуживания населения и транспорта, другие предприятия, организации, учреждения здравоохранения, образования, культуры, физической культуры и спорта, социальной защиты и иное имущество, необходимое для функционирования и развития соответствующей территории.

В соответствии с Законом Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении» (статьи 17, 55) порядок управления и распоряжения коммунальной собственностью определяется соответствующими Советами в пределах, установленных законом.

В зависимости от того, в собственности какого совета находится имущество, различают областную, городскую и районную коммунальную собственность.

В соответствии с Законом Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении» (статья 41) исполкомы:

- распоряжаются коммунальной собственностью в порядке, установленном Советами, а также осуществляют контроль за ее использованием на соответствующей территории;
- принимают решения о создании, реорганизации и ликвидации организаций, имущество которых находится в коммунальной собственности;
- утверждают режим работы организаций, имущество которых находится в коммунальной собственности и т.д.

Исполнительные и распорядительные органы, их структурные подразделения с правами юридического лица, организации, имущество которых находится в коммунальной собственности, вправе в установленном порядке передавать объекты коммунальной собственности во владение и пользование, отчуждать их организациям, отдельным гражданам и их объединениям.

Вопросами управления, распоряжения, приватизации, оценки и учета имущества, находящегося в коммунальной собственности, занимаются областные территориальные фонды государственного имущества (фонды), которые входят в систему Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, а также являются структурными подразделениями областных и Минского городского исполнительных комитетов.

6. Фонд в соответствии с возложенными задачами:

6.6. осуществляет контроль и анализ вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного недвижимого имущества, готовит предложения о координации и методическом обеспечении деятельности органов, уполномоченных облисполкомом управлять организациями и имуществом, находящимися в коммунальной собственности Гомельской области (далее – органы управления облисполкома), местных исполнительных и распорядительных органов по вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого государственного недвижимого имущества;

6.9. ведет реестр имущества, находящегося в коммунальной собственности Гомельской области, является держателем данного реестра. Осуществляет выдачу областным организациям свидетельств о регистрации имущества, находящегося в коммунальной собственности Гомельской области;

6.11. ведет учет договоров безвозмездного пользования имуществом, находящимся в коммунальной собственности Гомельской области, переданным в соответствии с законодательством Республики Беларусь в безвозмездное пользование хозяйственным обществам, и учет указанного имущества;

6.14. рассматривает предложения органов управления облисполкома о создании организаций, имущество которых находится в коммунальной собственности Гомельской области, их реорганизации и ликвидации;

6.20. обеспечивает принятие в установленном порядке в коммунальную собственность Гомельской области акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ. Готовит проекты решений облисполкома о передаче принадлежащих Гомельской области акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ в управление органам управления облисполкома и иным организациям в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

6.22. организует и проводит конкурсы, аукционы по продаже акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, принадлежащих Гомельской области, по поручению облисполкома выступает их продавцом.

6.28. осуществляет через органы управления облисполкома, уполномоченные управлять акциями, принадлежащими Гомельской области, методическое руководство деятельностью представителей государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Гомельской области;

6.37. осуществляет в пределах своей компетенции методическое руководство деятельностью городских и районных исполнительных комитетов Гомельской области по проведению единой государственной политики по вопросам имущественных отношений в части управления, распоряжения, приватизации, оценки, учета и сдачи в аренду имущества, находящегося в коммунальной собственности административно-территориальных единиц Гомельской области;

Управление коммунальной собственности и приватизации Гомельского горисполкома в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет следующие функции:

1. готовит проекты решений горисполкома и горсовета по вопросам: безвозмездной приема – передачи имущества коммунальной собственности города Гомеля в республиканскую собственность, собственность иных административно-территориальных единиц, частную собственность;

приемки в коммунальную собственность города Гомеля жилых помещений, предназначенных для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство;

2. ведет Реестр имущества коммунальной собственности города Гомеля, обеспечивает регистрацию государственного имущества в Реестре, является держателем Реестра;

3. на основе данных Реестра государственного имущества, проводит анализ эффективности использования государственного имущества. При обнаружении фактов не использования или неэффективного использования имущества, в установленном порядке проводит работу по его вовлечению в хозяйственный оборот;

8. принимает меры по устранению нарушений, допущенных при использовании государственного имущества, возмещению убытков и привлечению виновных лиц к ответственности;

9. выступает организатором аукционных (конкурсных) торгов по:

9.1. продаже:

права заключения договоров аренды земельных участков на территории города Гомеля;

права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

права аренды нежилых помещений коммунальной собственности города Гомеля;

права заключения договоров аренды специфических сооружений коммунальной собственности города Гомеля для размещения объектов сезонной мелкорозничной торговли, общественного питания и других видов деятельности;

земельных участков в частную собственность под индивидуальное жилищное строительство;

находящихся в коммунальной собственности города Гомеля объектов коммунальной собственности (за исключением объектов, организатором аукционных (конкурсных) торгов, по продаже которых выступает Гомельский областной территориальный фонд государственного имущества);

изолированных помещений и иного имущества коммунальной собственности города Гомеля;

9.2. проведению конкурсов по передаче принадлежащих городу Гомелю акций открытых акционерных обществ в доверительное управление, в том числе с правом выкупа части этих акций по результатам доверительного управления.

10. выступает в качестве «Арендодателя» при заключении договоров аренды специфических сооружений коммунальной собственности города Гомеля для размещения объектов сезонной мелкорозничной торговли, общественного питания и других видов деятельности;

11. готовит и представляет в установленном порядке проекты решений по передаче в аренду (безвозмездное пользование) государственного имущества;

12. согласовывает уставы коммунальных и иных юридических лиц с долей коммунальной собственности города Гомеля в части управления и распоряжения государственным имуществом;

13. формирует Планы приватизации объектов приватизации, находящихся в коммунальной собственности и Планы преобразования коммунальных унитарных предприятий в ОАО и представляет их на утверждение горисполкома;

14. осуществляет в установленных пределах управление и распоряжение принадлежащими городу Гомелю акциями (долями) в уставных фондах хозяйственных обществ;

15. в установленном законодательством порядке готовит проекты решений горисполкома, горсовета по согласованию залога имущества, находящегося в коммунальной собственности города Гомеля;

16. готовит проекты решений о преобразовании коммунальных унитарных предприятий в ОАО и отчуждении имущества коммунальной собственности города Гомеля;

17. организует проведение оценки стоимости объектов приватизации и имущества коммунальных унитарных предприятий, преобразуемых в ОАО а так же рыночной оценки объектов, подлежащих отчуждению;

18. осуществляет от имени горисполкома обязательную экспертизу достоверности оценки имущества, находящегося в коммунальной собственности города Гомеля в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь;

19. осуществляет организационно – методическое обеспечение деятельности представителей государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых находятся в коммунальной собственности города Гомеля;

20. готовит проекты решений горисполкома и горсовета, регламентирующих работу представителей государства в наблюдательных советах акционерных обществ и взаимоотношения органов, осуществляющих владельческий надзор с представителями государства, в том числе определяющие позицию представителя государства в установленном законодательством порядке;

## **2 Управление коммунальной собственностью**

Нормативно-правовая база:

- О порядке распоряжения государственным имуществом: Указ Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294;
- Инструкция о порядке управления и распоряжения государственным имуществом, находящимся в собственности Гомельской области: утв. решением Гомельского областного совета депутатов 10.08.2012г. № 202

Объекты управления и распоряжения:

- коммунальные юридические лица;
- государственное имущество, находящееся в коммунальной собственности Гомельской области;
- находящиеся в коммунальной собственности Гомельской области акции (доли) в уставных фондах хозяйственных обществ (далее – принадлежащие Гомельской области акции (доли).

Формы распоряжения государственным имуществом:

**отчуждение в установленном порядке на аукционе, по конкурсу, без проведения аукциона либо конкурса** – передача из коммунальной собственности Гомельской области в республиканскую собственность, коммунальную собственность иных административно-территориальных единиц и (или) частную собственность на возмездной или безвозмездной основе, в том числе внесение в уставный фонд негосударственного юридического лица, имущества, находящегося в коммунальной собственности Гомельской области и закрепленного за коммунальными юридическими лицами, органами управления облисполкома и иными организациями, подчиненными облисполкому, а также переданного в безвозмездное пользование негосударственным юридическим лицам, организациям республиканских государственно-общественных объединений, расположенным на территории Гомельской области;

**залог** – способ обеспечения исполнения обязательств, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение своего требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами;

**аренда** – это срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности;

**передача в безвозмездное пользование;**

**передача в доверительное управление** – это передача доверительному управляющему на определенный срок имущества вверителя в целях эффективного управления этим имуществом. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему;

**передача без изменения формы собственности** – передача имущества другим коммунальным юридическим лицам на возмездной или безвозмездной основе, не связанная с прекращением права областной коммунальной собственности).

**Вид государственного имущества, находящегося в коммунальной собственности:**

- предприятие как имущественный комплекс;
- капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, незавершенные законсервированные капитальные строения, передаточные устройства, иное недвижимое имущество, незавершенные незаконсервированные капитальные строения (далее, если не указано иное, – здания, сооружения, помещения, незавершенные строения);
- машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество, относящиеся к основным средствам (далее – машины, оборудование, транспортные средства);

- акции (доли в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ).

Реализация целей и задач управления и распоряжения государственным имуществом обеспечивается Советом, облисполкомом, фондом «Гомельобл имущество», органами управления облисполкома, руководителями коммунальных юридических лиц и представителями государства в органах управления хозяйственных обществ (товариществ), имеющих долю коммунальной собственности Гомельской области в уставном фонде.

Особый порядок управления и распоряжения действует в отношении имущества, находящегося в коммунальной собственности, в следующих случаях:

- жилыми домами и жилыми помещениями, в том числе не завершенными строительством;
- имуществом, изъятым, арестованным, конфискованным, обращенным в доход государства иным способом;
- имуществом, на которое обращено взыскание в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней;
- имуществом, на которое обращено взыскание в порядке исполнения судебных решений;
- имуществом коммунального юридического лица в процессе экономической несостоятельности (банкротства);
- имуществом в процессе приватизации;
- имуществом коммунального юридического лица в процессе ликвидации;
- имуществом по договору предоставления безвозмездной (спонсорской) помощи;
- объектами экспортного контроля (специфическими товарами), в том числе имуществом военного назначения;
- высвобождаемыми материальными ресурсами Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и военизированных организаций Республики Беларусь в виде движимого имущества и воздушных судов, судов внутреннего плавания и судов плавания «река–море»;
- имуществом, являющимся носителем государственных секретов.

#### **План приватизации на 2014 год**

- г. Гомель: ГУ «Гомельоблстройкомплекс», Коммунальное монтажно-наладочное унитарное предприятие «УКС-Контакт»
- Буда-Кошелевский район: КСУП «Гусевица», КСУП «Совхоз «Потаповский»
- Ветковский район: КСУП «Столбунский», КСУП «Дружба»
- Жлобинский район: КСУП «Краснобережский», КСУП «Стрешинский»

- Калининвичский район: КСУП «Имени Кутузова»
- Лельчицкий район: КСУП «Ударный»
- Лоевский район: КСУП «Совхоз «Заря»
- Хойникский район: КСУП «Оревичи», КСУП «Экспериментальная база «Стреличево», КСУП «И.П.Мележа», КПУП «Хойникский ремонтный завод»
- Чечерский район: КСУП «Ботвиново», КСУП «Вознесенск»

### **3 Порядок проведения аукционов по продаже объектов коммунальной собственности**

Продажа объектов недвижимости государственной собственности осуществляется на аукционных торгах.

Объекты выставляются на аукцион:

- по оценочной стоимости** – рассчитанной индексным методом или методом балансового накопления активов;
- с понижением цены на **20%** (если торги по оценочной стоимости признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5%);
- с понижением цены на **50%** (если торги с понижением начальной цены продажи **на 20 %** признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5%);
- с понижением цены на **80%** (если торги с понижением начальной цены продажи **на 50 %** признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5%);
- с установлением начальной цены продажи, равной **одной базовой величине** (если торги с понижением начальной цены продажи **на 80 %** признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5%).

Плата за участие в аукционе не взимается!!!

Где узнать о продаже недвижимости?

Извещения о проведении аукциона размещаются на сайте фонда «Гомельоблимушество» ([www.gomeloblim.gov.by](http://www.gomeloblim.gov.by)) и публикуются в газетах «Гомельская праўда» и «Белорусская нива» не менее чем за 30 дней до его проведения.

Куда обращаться?



По вопросу приобретения имущества необходимо обратиться в фонд «Гомельоблимущество» по адресу г. Гомель, проспект Ленина, 3 (каб. 413), контактные телефоны (0232) 70-38-49, 70-36-43.

Кто может принять участие в аукционе по продаже недвижимости и какие документы нужны?

К участию в аукционе допускаются граждане (кроме аукционов за базовую величину), юридические лица и индивидуальные предприниматели Республики Беларусь, а также иностранные инвесторы (иностранное государство, объединения, международные организации, иностранные юридические лица, иностранные граждане, граждане Республики Беларусь, имеющие постоянное место жительства за границей, и лица без гражданства), если иное не установлено законодательными актами. При продаже на аукционе недвижимого имущества с одновременной продажей земельного участка к участию в аукционе допускаются только негосударственные юридические лица Республики Беларусь.

При продаже на аукционе находящихся в государственной собственности капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений допускается участие на стороне покупателя консолидированных участников – двух и более субъектов малого предпринимательства – индивидуальных предпринимателей и (или) микроорганизаций (далее – консолидированные участники).

При продаже на аукционе недвижимого имущества с одновременной продажей земельного участка к участию в таком аукционе допускаются консолидированные участники, в состав которых входят только микроорганизации, являющиеся негосударственными юридическими лицами Республики Беларусь.

Если аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине, в соответствии с законодательством признан нерезультативным либо несостоявшимся либо отказался единственный участник от приобретения предмета аукциона по этой начальной цене, увеличенной на 5 процентов, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, иное недвижимое имущество, незаконсервированные капитальные строения могут быть проданы физическим лицам на последующих аукционах с начальной ценой, равной одной базовой величине, с условием их реконструкции под жилые помещения и (или) для ведения личного подсобного хозяйства.

Для участия в аукционе в адрес организатора в установленный в извещении срок представляются следующие документы:

заявление на участие в аукционе и соглашение о правах и обязанностях сторон в процессе подготовки и проведения аукциона, подписанное с фондом «Гомельоблимущество», по установленной форме;

документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков) на расчетный счет, указанный в извещении, с отметкой банка;

юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем – копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, без нотариального засвидетельствования;

консолидированным участником – оригинал и копия договора о совместном участии в аукционе; копии документов, подтверждающих государственную регистрацию индивидуальных предпринимателей и (или) микроорганизаций, заключивших договор о совместном участии в аукционе; сведения о средней численности работников микроорганизаций, заверенные подписью руководителя и печатью;

уполномоченным лицом консолидированного участника (его представителем) – доверенности, выданные индивидуальными предпринимателями и (или) микроорганизациями, заключившими договор о совместном участии в аукционе;

иностранным юридическим лицом – копии учредительных документов и выписка из торгового реестра страны происхождения (выписка должна быть подготовлена в течение шести месяцев до подачи заявления на участие в аукционе) либо иное эквивалентное доказательство юридического статуса в соответствии с законодательством страны происхождения, документ о финансовой состоятельности, выданный обслуживающим банком или иной кредитно-финансовой организацией, при необходимости легализованные в установленном порядке, с нотариально заверенным переводом на белорусский (русский) язык;

иностранным гражданином или лицом без гражданства – документ о финансовой состоятельности, выданный обслуживающим банком или иной кредитно-финансовой организацией, при необходимости легализованный в установленном порядке, с нотариально заверенным переводом на белорусский (русский) язык;

представителем заявителя (кроме случаев, когда юридическое лицо представляет его руководитель) – доверенность, выданная в установленном законодательством порядке, при необходимости легализованная в установленном порядке, с нотариально заверенным переводом на белорусский или русский язык

При подаче документов заявитель (его представитель) предъявляет документ, удостоверяющий личность, а руководитель юридического лица также – документ, подтверждающий его полномочия

В какие сроки победителю аукциона необходимо оплатить недвижимость?

Победитель аукциона (претендент на покупку) обязан: подписать протокол аукциона; в течение 10 рабочих дней после утверждения протокола аукциона обязан внести плату за право заключения договора аренды земельного участка (если она оговорена в протоколе), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, включая расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для

его проведения, формированием земельного участка и изменением земельного участка в результате такого формирования, в том числе с его государственной регистрацией, выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка и предоставлении победителю аукциона, либо единственному участнику несостоявшегося аукциона.

После совершения названных платежей, но не позднее 2 рабочих дней, продавцом с победителем аукциона заключается договор купли-продажи недвижимого имущества, а местным исполнительным комитетом – договор аренды земельного участка. Оплата за приобретенный объект осуществляется в течение 30 календарных дней после подписания договора купли-продажи.

Покупателю по его письменному заявлению может быть предоставлена рассрочка оплаты приобретенного имущества на срок не более одного года со дня заключения договора купли-продажи с его ежемесячной индексацией. Рассрочка предоставляется при заключении договора купли-продажи по решению продавца по согласованию с органом управления.

Первоначальный платеж составляет не менее 30% цены продажи имущества с учетом ранее внесенной суммы задатка. Срок оплаты не должен превышать 30 календарных дней. Оставшаяся сумма оплачивается ежемесячно равными долями в течение срока, на который предоставлена рассрочка. Ежемесячные платежи индексируются.

В соответствии с Декретом №6 при отчуждении имущества, расположенного на территории Гомельской области, за исключением территории г. Гомель, Жлобин, Мозырь, Речица и Светлогорск, покупателю, до заключения договора купли-продажи, по его письменному заявлению может быть предоставлена рассрочка оплаты имущества, приобретенного для организации производства товаров, услуг собственного производства или их реализации, на срок до пяти лет с ежемесячной индексацией.