

1. Как узнать, какие неиспользуемые объекты сейчас есть в наличии и где они расположены?

Неиспользуемые объекты могут быть государственной и частной формы собственности. Все организации, как государственной, так и частной формы собственности, подают информацию о количестве таких объектов в Комитеты государственного имущества соответствующего облисполкома, которая размещается на их интернет-сайтах. Сводная информация о таких объектах находится на сайте Главного управления землеустройства, который расположен по адресу <http://www.gomeloblzem.by/>.

2. Как регламентируется продажа или сдача в аренду объекта?

Если имущество государственное, порядок продажи и сдачи в аренду, в настоящее время, регламентируется Указом Президента от 4 июля 2012 г. № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом».

В зависимости от вида собственности: республиканской или коммунальной — решение о продаже принимается республиканскими органами управления или местным исполкомом.

Если объект, который находится в республиканской собственности, стоит более 10 тыс. базовых величин, то решение о продаже объекта принимает Совет Министров Республики Беларусь (путем принятия постановления). Если стоимость ниже, достаточно приказа соответствующего госоргана, согласованного с Госкомимуществом. Стоимость подтверждается Комитетом государственного имущества соответствующего облисполкома.

Передачу в аренду республиканские и коммунальные организации решают сами по согласованию соответственно с органом госуправления или исполкомом.

Что касается частного имущества, которое находится на балансе акционерных обществ, сельскохозяйственных производственных кооперативов и частных унитарных предприятий, то тут все решается самой организацией. Проще всего обратиться напрямую к директору, который может согласовать продажу или передачу объекта в аренду с наблюдательным советом организации.

3. Может ли фермер взять в аренду сельскохозяйственное предприятие.

Может, если сельскохозяйственная организация включена в перечень неплатежеспособных сельскохозяйственных организаций, подлежащих финансовому оздоровлению, утвержденный облисполкомом в соответствии с [Указом](#) Президента Республики Беларусь от 2 октября 2018 г. № 399 «О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных организаций».

Заявление с предложением о сдаче предприятия в аренду необходимо направлять в сельскохозяйственную организацию.

В зависимости от формы собственности:

- республиканская сельскохозяйственная организация либо хозяйственное общество с долей Республики Беларусь будет действовать в соответствии с Положением о сдаче в аренду, в том числе с правом последующего выкупа предприятия как имущественного комплекса сельскохозяйственной организации по результатам реализации бизнес-плана по ее финансовому оздоровлению, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18 марта 2019 г. № 167 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 2 октября 2018 г. № 399»;

- коммунальная сельскохозяйственная организация либо хозяйственное общество с долей административно-территориальной единицы будет действовать в соответствии с порядком, установленным соответствующим местным Советом депутатов.

Размер годовой арендной платы будет составлять 5 процентов от балансовой стоимости имущества, включенного в имущественный комплекс, но не менее 500 базовых величин на 31 декабря года, предшествующего году, в котором принимается решение о сдаче в аренду.

Имущественные комплексы названных сельскохозяйственных организаций, при исполнении арендатором бизнес-плана и условий договора аренды имущественного комплекса, по решению Президента Республики Беларусь могут быть проданы ему путем прямой продажи.

В ином случае, сельскохозяйственные организации, включенные в вышеназванный перечень, могут быть проданы только на аукционе (конкурсе). Начальная стоимость продажи имущественного комплекса может быть как рыночной, так и оценочной сниженной на 20, 50 и 80 процентов, в зависимости от наличия убытков в сельхозорганизации за последние три года. Решение о выборе начальной стоимости продажи осуществляется республиканскими органами управления или местным исполкомом в зависимости от вида собственности сельскохозяйственной организации.

4. Если объект передается в аренду, кто устанавливает арендные ставки? Каков их размер?

Все, что касается государственного имущества, регламентируется Указом Президента от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом».

По частному имуществу либо применяются аналогичные механизмы, либо утверждается свой вариант. Исключение составляют лишь торговые места, аренда которых также регулируется Указом № 150.

Справочно. С 15 ноября 2019 г. вступит в силу Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом», в соответствии с которым претерпят незначительные изменения ответы на вопросы 1–13.

5. Что такое аренда с правом выкупа?

Если фермер три года арендует объект, он вправе заявить о желании его приобрести и имеет преимущественное право выкупить объект по рыночной стоимости. Аукцион в таком случае не проводится. Заявление арендатора рассматривается государственной организацией на предмет целесообразности продажи имущества и организация формирует свое предложение и направляет в государственный орган для принятия решения.

Что касается частных компаний, то они могут действовать по аналогии с государственными или не ждать три года и просто продать объект арендатору.

6. Кто устанавливает стартовую цену на объект? Может ли фермер повлиять на ее формирование?

Фермер повлиять не может. В случае государственного имущества цена устанавливается как внутренняя оценочная стоимость, формируемая в организации, которая затем подтверждается Комитетом государственного имущества облисполкома. Формируется оценочная стоимость исходя из данных бухгалтерского учета. Существует приказ

Государственного комитета по имуществу от 13 января 2017 г. № 6 «Об утверждении технического кодекса установившейся практики», в котором четко и подробно определено, как формировать оценочную стоимость.

Что касается частной организации, то она может либо формировать стартовую стоимость по аналогии с государственной, либо устанавливать цену исходя из экономической обоснованности (т. е. чтобы продажа не повлекла убытки и не была ниже балансовой стоимости). Если технические характеристики объекта не соответствуют его стоимости, частная организация может снизить стоимость.