

УТВЕРЖДЕНО

Решение  
Гродненского  
областного Совета  
депутатов  
28.03.2019 № 113

## ИНСТРУКЦИЯ

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

1. Настоящей Инструкцией устанавливается порядок сдачи в аренду, в том числе с правом последующего выкупа предприятия как имущественного комплекса (далее – имущественный комплекс), включенной в перечень неплатежеспособных сельскохозяйственных организаций, подлежащих финансовому оздоровлению, утвержденный Гродненским областным исполнительным комитетом (далее – облисполком) в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 октября 2018 г. № 399 (далее – перечень) сельскохозяйственной организации:

имущество которой находится в собственности Гродненской области (далее – сельскохозяйственная организация);

являющейся хозяйственным обществом, в отношении которого Гродненская область, обладая акциями (долями в уставном фонде), может определять решения, принимаемые этим хозяйственным обществом (далее – хозяйственное общество).

2. Для целей настоящей Инструкции используются термины и их определения в значениях, установленных Указом Президента Республики Беларусь от 2 октября 2018 г. № 399, а также следующие термины и их определения:

орган управления сельскохозяйственной организации – облисполком и (или) структурные подразделения облисполкома, являющиеся учредителем сельскохозяйственной организации (осуществляющие полномочия собственника имущества);

орган управления хозяйственного общества – орган хозяйственного общества, который в соответствии с законодательством и (или) учредительными документами уполномочен на принятие решений соответственно о сдаче в аренду, в том числе с правом последующего выкупа, или продаже имущественного комплекса хозяйственного общества;

представитель государства – представитель государства в органах управления хозяйственного общества, назначаемый в соответствии с Положением о представителях государства в органах управления хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Гродненской области, утвержденным решением облисполкома от 7 октября 2008 г. № 742, или представитель государственной организации, в хозяйственном ведении (оперативном управлении) которой находятся акции (доля в уставном фонде) хозяйственного общества, принадлежащие Гродненской области.

3. Имуущественный комплекс может быть сдан в аренду юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю (далее – претендент).

Сдача в аренду имущественного комплекса допускается при отсутствии документа, удостоверяющего государственную регистрацию его создания и возникновения прав на него.

4. Заявление с предложением о сдаче имущественного комплекса в аренду (далее – заявление) претендент направляет соответственно в сельскохозяйственную организацию или хозяйственное общество.

В заявлении указываются следующие сведения:

полное наименование юридического лица или фамилия, собственное имя и отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя;

информация об отсутствии (наличии) задолженности по уплате налогов, сборов (пошлин), пеней за последний квартал текущего года без представления соответствующего документа из налогового органа;

о сроке сдачи в аренду имущественного комплекса, но не более срока реализации утвержденного в рамках Указа Президента Республики Беларусь от 2 октября 2018 г. № 399 бизнес-плана по финансовому оздоровлению сельскохозяйственной организации или хозяйственного общества (далее – бизнес-план);

о намерении воспользоваться правом последующего выкупа предприятия как имущественного комплекса сельскохозяйственной организации (либо об отсутствии такого намерения) с предложением варианта определения цены продажи имущественного комплекса из перечисленных в пункте 18 настоящей Инструкции.

Претендентами, являющимися юридическими лицами, к заявлению прилагаются:

заверенные ими копии устава (учредительного договора – для коммерческой организации, действующей только на основании учредительного договора), имеющего штамп, свидетельствующий о проведении государственной регистрации, и свидетельства о государственной регистрации;

документ, удостоверяющий личность, и документ, подтверждающий полномочия руководителя (приказ о назначении на должность руководителя, или заверенная выписка из решения общего собрания, правления либо иного органа управления юридического лица в соответствии с учредительными документами, или трудовой договор (контракт), или соответствующий гражданско-правовой договор), или документ, удостоверяющий личность, и доверенность уполномоченного представителя претендента;

копии бухгалтерских балансов за последние два года и последний квартал текущего года, заверенные претендентом;

список членов исполнительного органа претендента;

список членов совета директоров (наблюдательного совета) претендента с указанием должностей и места их работы, а также являются ли они членами исполнительного органа, совета директоров (наблюдательного совета) иной коммерческой организации (с указанием ее наименования, организационно-правовой формы, юридического адреса);

перечень мероприятий по реализации бизнес-плана.

Претендентами, являющимися индивидуальными предпринимателями, к заявлению прилагается заверенная ими копия свидетельства о государственной регистрации, а также перечень мероприятий по реализации бизнес-плана.

5. Документы, поступившие от претендента, рассматриваются сельскохозяйственной организацией (хозяйственным обществом) в течение 15 календарных дней с даты поступления.

По результатам рассмотрения сельскохозяйственная организация направляет свое предложение, содержащее экономическое обоснование возможности (невозможности) сдачи в аренду имущественного комплекса, в том числе с правом последующего выкупа, в орган управления сельскохозяйственной организации, к которому прилагаются документы, поступившие от претендента, а также проект договора аренды.

6. Орган управления сельскохозяйственной организации рассматривает поступившие документы и в случае согласия на сдачу в аренду имущественного комплекса сельскохозяйственной организации, в том числе с правом выкупа, вносит в облисполком соответствующий проект решения облисполкома.

7. Решение о сдаче в аренду имущественного комплекса сельскохозяйственной организации, в том числе с правом последующего его выкупа, принимается облисполкомом.

8. Решение о сдаче в аренду имущественного комплекса хозяйственного общества, в том числе с правом выкупа принимается органом управления хозяйственного общества.

Представитель государства в органах управления хозяйственного общества согласовывает свою позицию о сдаче в аренду имущественного комплекса хозяйственного общества с правом последующего его выкупа с органом, осуществляющим владельческий надзор.

Для подготовки позиции представителя государства в орган, осуществляющий владельческий надзор, направляются копии документов, поступивших от претендента, проект договора аренды, а также:

баланс за последний отчетный год и период – в случае сдачи в аренду имущественного комплекса, в состав которого включено все имущество хозяйственного общества;

разделительный баланс на отчетную дату – в случае сдачи в аренду имущественного комплекса, в состав которого включено отдельное имущество хозяйственного общества.

В позиции представителя государства указываются цена выкупа, определенная в соответствии с пунктом 18 настоящей Инструкции, и порядок выкупа имущественного комплекса.

9. В случае несогласия на сдачу в аренду имущественного комплекса, в том числе с правом выкупа, орган управления сельскохозяйственной организации (хозяйственного общества) информирует об этом претендента с указанием причин принятия такого решения.

10. После принятия решения о передаче в аренду имущественного комплекса, в том числе с правом выкупа:

10.1 сельскохозяйственная организация или хозяйственное общество обеспечивает:

создание комиссии для проведения инвентаризации имущества, прав и обязательств сельскохозяйственной организации (хозяйственного общества) в соответствии со статьей 13 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57 – З «О бухгалтерском учете и отчетности», включаемых в состав имущественного комплекса, подписание передаточного акта имущественного комплекса;

письменное уведомление кредиторов о принятии решения о передаче в аренду имущественного комплекса, в состав которого включены долги перед этими кредиторами;

представление на подпись арендатору договора аренды имущественного комплекса;

10.2. претендент обеспечивает:

прием имущественного комплекса и подписание передаточного акта;

заключение договора аренды (субаренды) земельного участка, включенного в состав имущественного комплекса. Если земельный участок (право на него) не включен в состав предприятия как имущественного комплекса, предоставление арендатору земельного участка, ранее предоставленного арендодателю для ведения сельского хозяйства, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель;

отражение имущественного комплекса сельскохозяйственной организации или хозяйственного общества на отдельном балансе и ведение раздельного бухгалтерского учета хозяйственных операций, связанных с имущественным комплексом.

11. Договор аренды имущественного комплекса должен содержать:

перечень имущества сельскохозяйственной организации (хозяйственного общества), включенного в имущественный комплекс, подлежащий передаче в аренду;

сведения об уступке арендатору права требования и переводе на него долгов, относящихся к имущественному комплексу;

срок сдачи в аренду имущественного комплекса. Данный срок не должен превышать срока реализации бизнес-плана;

размер годовой арендной платы за имущественный комплекс, который должен 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;

право выкупа имущественного комплекса (в случае принятия соответствующего решения);

обязанность арендатора по:

сохранению деятельности по производству сельскохозяйственной продукции на период действия договора аренды имущественного комплекса;

своевременному погашению переведенных на него долгов, относящихся к имущественному комплексу, с даты его передачи в аренду;

сохранению трудовых отношений с работниками сельскохозяйственной организации или хозяйственного общества на условиях, предусмотренных трудовыми договорами. При отказе работника от продолжения трудовых отношений трудовой договор прекращается в связи с изменением существенных условий труда

согласно пункту 5 части второй статьи 35 Трудового кодекса Республики Беларусь;

выполнению показателей, предусмотренных бизнес-планом.

В договор аренды имущественного комплекса могут быть включены иные условия, не противоречащие законодательству.

12. В случае сдачи в аренду:

12.1. имущественного комплекса, в том числе с правом выкупа, в состав которого включено все имущество сельскохозяйственной организации (хозяйственного общества), которое может быть передано в аренду в соответствии с законодательством, договор аренды подписывается:

руководителем органа управления сельскохозяйственной организации, являющегося учредителем (осуществляющего полномочия собственника имущества) сельскохозяйственной организации, – в отношении сельскохозяйственной организации;

лицом, уполномоченным органом управления хозяйственного общества, – в отношении хозяйственного общества;

12.2. имущественного комплекса, в том числе с правом выкупа, в состав которого включено отдельное имущество сельскохозяйственной организации (хозяйственного общества), которое может быть передано в аренду в соответствии с законодательством, договор аренды подписывается:

руководителем сельскохозяйственной организации – в отношении сельскохозяйственной организации;

лицом, уполномоченным органом управления хозяйственного общества, – в отношении хозяйственного общества.

13. В отношении имущественного комплекса, переданного по договору аренды, государственная регистрация создания такого имущественного комплекса, договора аренды и основанных на нем прав не осуществляется, а право аренды возникает у арендатора со дня подписания передаточного акта обеими сторонами договора.

14. Средства от сдачи в аренду направляются:

14.1. имущественного комплекса, в состав которого включено все имущество сельскохозяйственной организации, которое может быть передано в аренду, – в областной бюджет;

14.2. имущественного комплекса, в состав которого включено отдельное имущество сельскохозяйственной организации, которое может быть передано в аренду, – этой сельскохозяйственной организации;

14.3. имущественного комплекса хозяйственного общества – этому хозяйственному обществу.

15. Выкуп арендованного имущественного комплекса может быть осуществлен только при исполнении арендатором бизнес-плана и условий договора аренды имущественного комплекса.

Решение об исполнении бизнес-плана и условий договора аренды имущественного комплекса принимается органом управления сельскохозяйственной организации (хозяйственного общества) на основании мониторинга бизнес-планов по финансовому оздоровлению, осуществляемого районными исполнительными комитетами.

16. Продажа арендатору имущественного комплекса сельскохозяйственной организации осуществляется по решению облисполкома, согласованному с Президентом Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

При подготовке проекта решения облисполкома предложение о цене продажи имущественного комплекса формируется в соответствии с пунктом 18 настоящей Инструкцией.

Продажа арендатору имущественного комплекса хозяйственного общества осуществляется по решению органа управления хозяйственного общества.

Представитель государства в органах управления хозяйственного общества согласовывает свою позицию о продаже имущественного комплекса хозяйственного общества с органом, осуществляющим владельческий надзор.

Для подготовки позиции представителя государства в орган, осуществляющий владельческий надзор направляются:

предложение о цене продажи имущественного комплекса, сформированной в соответствии с пунктом 18 настоящей Инструкции;

бухгалтерский баланс за последний отчетный год и период, учитывающий хозяйственные операции, связанные с имущественным комплексом;

решение, указанное в части второй пункта 15 настоящей Инструкции, с приложением бизнес-плана, договора аренды имущественного комплекса, мониторинга бизнес-плана по финансовому оздоровлению, осуществляемого районными исполнительными комитетами;

копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица, индивидуального предпринимателя, являющегося арендатором имущественного комплекса.

17. Объекты, которые не подлежат выкупу в соответствии с Законом Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-З «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется

исключительное право государства», в состав продаваемого имущественного комплекса не включаются.

Указанные объекты в течение года с даты принятия решения в соответствии с частью второй пункта 15 настоящей Инструкции об исполнении договора аренды передаются в пределах собственности Республики Беларусь и (или) административно-территориальных единиц.

18. Предложение о цене продажи имущественного комплекса сельскохозяйственных организаций (хозяйственных обществ) формируется на первое число квартала, в котором принято решение о сдаче имущественного комплекса в аренду, исходя из:

рыночной стоимости;

20 процентов от оценочной стоимости – для имущественных комплексов сельскохозяйственных организаций (хозяйственных обществ), у которых в течение последних трех лет, предшествующих 1 января года, в котором эта организация включена в перечень, сложился отрицательный финансовый результат от реализации продукции, товаров (работ, услуг) и (или) образовался чистый убыток;

50 процентов от оценочной стоимости – для имущественных комплексов сельскохозяйственных организаций (хозяйственных обществ), у которых в течение последних трех лет, предшествующих 1 января года, в котором эта организация включена в перечень, в двух годах сложился отрицательный финансовый результат от реализации продукции, товаров (работ, услуг) и (или) образовался чистый убыток;

80 процентов от оценочной стоимости – для имущественных комплексов сельскохозяйственных организаций (хозяйственных обществ), у которых в течение последних трех лет, предшествующих 1 января года, в котором эта организация включена в перечень, в одном году сложился отрицательный финансовый результат от реализации продукции, товаров (работ, услуг) и (или) образовался чистый убыток;

оценочной стоимости – для имущественных комплексов сельскохозяйственных организаций (хозяйственных обществ), у которых в течение последних трех лет, предшествующих 1 января года, в котором эта организация включена в перечень, сложился положительный финансовый результат от реализации продукции, товаров (работ, услуг) и не образовался чистый убыток.

Если оценочная стоимость определена в размере менее одной базовой величины, установленной в Республике Беларусь на дату проведения оценки, то предложение о цене продажи имущественного комплекса формируется в размере одной базовой величины на указанную дату.

При определении рыночной или оценочной стоимости в состав имущественного комплекса не включаются объекты, которые не подлежат выкупу.

Оценочная стоимость определяется в соответствии с порядком проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности, как для цели внесения имущества в виде неденежного вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица.

19. Подписание договора купли-продажи арендованного имущественного комплекса сельскохозяйственной организации осуществляется лицом, заключившим в соответствии с пунктом 12 настоящей Инструкции договор аренды, на условиях, определенных в решении о продаже имущественного комплекса.

Подписание договора купли-продажи арендованного имущественного комплекса хозяйственного общества осуществляется лицом, уполномоченным органом управления хозяйственного общества.

20. Договор купли-продажи имущественного комплекса должен быть подписан в течение шести месяцев с даты принятия решения, указанного в пункте 16 настоящей Инструкции.

21. Средства от продажи направляются:

21.1. имущественного комплекса, в состав которого включено все имущество сельскохозяйственной организации, – в областной бюджет;

21.2. имущественного комплекса, в состав которого включено отдельное имущество сельскохозяйственной организации, – этой сельскохозяйственной организации;

21.3. имущественного комплекса хозяйственного общества – этому хозяйственному обществу.