

17 сентября 2024 г.

5-1

О распоряжении имуществом,
находящимся в собственности
Субочского сельсовета

На основании подпункта 1.5 пункта 1 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», части второй пункта 20 Указа Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330 «О распоряжении имуществом» Субочский сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Установить, что:

1.1. по решению Субочского сельского Совета депутатов (далее – Совет) осуществляются:

1.1.1. отчуждение находящихся в собственности Субочского сельсовета (далее – сельсовет):

предприятий;

на безвозмездной основе недвижимого имущества (за исключением предприятий) и движимого имущества, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) из собственности сельсовета в частную собственность, за исключением случая, предусмотренного в абзаце втором подпункта 1.2.1 настоящего пункта;

1.1.2. приобретение в собственность сельсовета за счет средств бюджета сельсовета недвижимого имущества, в том числе из собственности Республики Беларусь и собственности других административно-территориальных единиц;

1.1.3. залог предприятий и акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находящихся в собственности сельсовета, кроме акций, указанных в абзаце втором подпункта 1.2.1 настоящего пункта;

1.1.4. передача в доверительное управление предприятий, находящихся в собственности сельсовета, в том числе с правом их выкупа;

1.1.5. сдача в аренду находящихся в собственности сельсовета предприятий с правом их выкупа;

1.2. по решению Субочского сельского исполнительного комитета (далее – сельисполком) осуществляются:

1.2.1. отчуждение находящихся в собственности сельсовета:

по согласованию с Президентом Республики Беларусь зданий, сооружений, изолированных помещений (за исключением жилых домов и жилых помещений), машино-мест, расположенных в центральной части города Минска и городов областного подчинения, стоимость которых превышает 10 тысяч базовых величин, а также отчуждение, в том числе внесение в уставный фонд негосударственных юридических лиц, залог акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию, в порядке, установленном подпунктом 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 г. № 677 «О некоторых вопросах распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, и приобретения имущества в собственность административно-территориальных единиц»;

капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам в порядке, предусмотренном пунктом 9 Инструкции о порядке распоряжения имуществом, находящимся в собственности Субочского сельсовета, утвержденной настоящим решением;

недвижимого имущества (за исключением предприятий и имущества, указанного в абзаце третьем подпункта 1.1.1 настоящего пункта, абзацах втором, третьем и шестом настоящего подпункта);

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), в том числе закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за коммунальными юридическими лицами, за исключением акций (долей в уставных фондах), указанных в абзаце втором настоящего подпункта;

недвижимого имущества (за исключением предприятий и (или) имущества, находящегося только в собственности государства), переданного в безвозмездное пользование хозяйственным обществам, созданным в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемникам), республиканским государственно-общественным объединениям;

на безвозмездной основе в частную собственность многолетних насаждений в соответствии с подпунктом 1.10 пункта 1 Декрета Президента Республики Беларусь от 7 мая 2012 г. № 6 «О стимулировании

предпринимательской деятельности на территории средних, малых городских поселений, сельской местности»;

объектов аренды (безвозмездного пользования), в том числе доли в праве собственности на них арендаторам (ссудополучателям), не менее трех лет их арендующим (использующим на основании договора безвозмездного пользования под создание рабочих мест), надлежащим образом исполняющим свои обязательства по договору аренды (безвозмездного пользования) за указанный период;

1.2.2. в отношении недвижимого имущества (за исключением предприятий и незавершенных законсервированных капитальных строений), находящегося в собственности сельсовета:

раздел на два или более объекта недвижимого имущества;

слияние двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества, в том числе при образовании общей собственности;

вычленение изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения) с целью последующего совершения сделки с изолированным помещением как с самостоятельным объектом недвижимого имущества;

1.2.3. приобретение в собственность сельсовета:

безвозмездно либо за счет средств бюджета сельсовета акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), не связанное с внесением имущества в уставный фонд (за исключением приобретения акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) при реструктуризации в соответствии с законодательными актами их задолженности по платежам в местные бюджеты, а также иных случаях, предусмотренных Советом);

безвозмездно недвижимого имущества;

1.2.4. передача без перехода права собственности:

недвижимого имущества (за исключением предприятий);

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находящихся в собственности сельсовета, в том числе закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за коммунальными юридическими лицами, сельисполкомом;

находящихся в собственности сельсовета предприятий, а также их сдача в аренду без права выкупа;

1.2.5. залог находящегося в собственности сельсовета недвижимого имущества (за исключением предприятий);

1.2.6. передача в доверительное управление акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находящихся в собственности сельсовета, если иное на установлено Советом;

1.3. по решению председателя сельисполкома осуществляются:

распоряжение движимым имуществом, находящимся в собственности сельсовета и закрепленным на праве оперативного управления за сельисполкомом, за исключением случая, указанного в абзаце третьем подпункта 1.1.1 настоящего пункта;

приобретение в собственность сельсовета движимого имущества с закреплением его на праве оперативного управления за сельисполкомом;

1.4. сдача в аренду с правом выкупа находящегося в собственности сельсовета недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений), закрепленного за арендодателями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также находящегося в безвозмездном пользовании хозяйственных обществ, созданных в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемников), и республиканских государственно-общественных объединений, осуществляется по решению сельисполкома.

Срок действия договора аренды с правом выкупа не должен превышать 12 месяцев. По истечении этого срока решение об отчуждении недвижимого имущества, сданного в аренду с правом его выкупа, не принимается.

При сдаче в аренду недвижимого имущества в соответствии с настоящим пунктом и наличии в последующем отказа арендатора от его выкупа договор аренды с правом выкупа этого недвижимого имущества по истечении срока действия считается расторгнутым;

1.5. хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемники), республиканские государственно-общественные объединения, которым в безвозмездное пользование передано находящееся в собственности сельсовета недвижимое имущество, части недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений) и движимое имущество, осуществляют их сдачу в аренду (согласование сдачи в субаренду) и (или) передачу в безвозмездное пользование по согласованию с ссудодателями, если иное не установлено в части второй настоящего подпункта.

Передача имущества, указанного в части первой настоящего подпункта и находящегося в безвозмездном пользовании хозяйственных обществ, созданных в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемников), республиканских государственно-общественных объединений, в безвозмездное пользование другим хозяйственным обществам, созданным в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемникам), республиканским государственно-

общественным объединениям осуществляется по решению ссудодателя (с согласия ссудополучателей);

1.6. передача находящегося в собственности сельсовета имущества в аренду или доверительное управление с правом выкупа такого имущества осуществляется в порядке, установленном для отчуждения соответствующего имущества;

1.7. в случаях, не предусмотренных законодательными актами и настоящим решением, распоряжение имуществом, находящимся в собственности сельсовета и переданным в безвозмездное пользование хозяйственным обществам, созданным в соответствии с законодательством о приватизации (их правопреемникам), республиканским государственно-общественным объединениям, осуществляется по решению руководителей этих хозяйственных обществ (их правопреемников), республиканских государственно-общественных объединений с письменного согласия ссудодателей;

1.8. списание имущества, находящегося в собственности сельсовета, осуществляется в порядке, установленном решением Субочского сельского Совета депутатов от 27 марта 2024 г. № 3-1 «Об утверждении Инструкции о порядке списания имущества, находящегося в собственности Субочского сельсовета»;

1.9. сдача в аренду, передача в безвозмездное пользование капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, частей недвижимого имущества, находящихся только в собственности государства, в случаях, предусмотренных законодательными актами, если это не препятствует их использованию по основному назначению, осуществляется в соответствии с настоящим решением, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, без предоставления арендатору (ссудополучателю) права на их выкуп.

2. Утвердить Инструкцию о порядке распоряжения имуществом, находящимся в собственности Субочского сельсовета (прилагается).

3. Для целей настоящего решения термины используются в значениях, определенных в приложении.

4. Действие настоящего решения не распространяется:

4.1. на приобретение в собственность сельсовета:

акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) при реструктуризации в соответствии с законодательными актами их задолженности по платежам в местные бюджеты;

объектов инфраструктуры, созданных в результате исполнения условий соглашения о государственно-частном партнерстве, в том числе с использованием средств местных бюджетов;

движимого имущества в соответствии с законодательством о государственных закупках, а также о закупках за счет собственных средств;

4.2. на распоряжение:

жилыми домами и жилыми помещениями, в том числе не завершенными строительством;

земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 5, 10 и 11 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330 (далее – Положение), и пункте 5 Инструкции о порядке распоряжения имуществом, находящимся в собственности Субочского сельсовета, утвержденной настоящим решением;

имущественными правами на объекты интеллектуальной собственности;

имуществом, приобретенным в рамках оказания международной технической либо иностранной безвозмездной помощи;

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 постановлений и иных исполнительных документов, за исключением имущества, названного в части девятой пункта 6 Инструкции о порядке распоряжения имуществом, находящимся в собственности Субочского сельсовета, утвержденной настоящим решением;

имуществом в процессе экономической несостоятельности (банкротства), а также ликвидации государственного юридического лица;

государственным имуществом в процессе приватизации;

объектами экспортного контроля (специфическими товарами);

высвобождаемыми материальными ресурсами Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск, воинских формирований и военизированных организаций в виде движимого имущества, воздушных судов, судов внутреннего плавания и судов плавания «река–море»;

имуществом, являющимся носителем государственных секретов;

продукцией военного назначения;

недвижимым имуществом, относящимся к материальным ценностям государственного и мобилизационного материальных резервов;

4.3. на передачу без перехода права собственности товаров, приобретенных в результате процедур закупок (в том числе централизованных), коммунальным юридическим лицам.

5. Признать утратившим силу:

решение Субочского сельского Совета депутатов от 26 сентября 2019 г. № 12-2 «Об утверждении Инструкции о порядке списания имущества, находящегося в собственности Субочского сельсовета».

6. Установить, что:

исполнение сделок, совершенных на основании решений о распоряжении имуществом, находящимся в собственности сельсовета, принятых до вступления в силу настоящего решения, осуществляется в соответствии с порядком о распоряжении государственным имуществом, действовавшим на момент принятия таких решений, за исключением случая, указанного в абзаце третьем настоящего пункта;

исполнение договоров купли-продажи, заключенных по результатам аукционов с начальной ценой, равной одной базовой величине, до вступления в силу настоящего решения, осуществляется в соответствии с настоящим решением в части, не ухудшающей положения покупателя.

7. Обнародовать (опубликовать) настоящее решение на сайте Волковысского районного исполнительного комитета в глобальной компьютерной сети Интернет.

8. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

О.С. Мисько

ПЕРЕЧЕНЬ

используемых терминов и их определений

1. Имущество, находящееся в собственности сельсовета, – имущество (за исключением денежных средств), закрепленное за сельисполкомом, а также находящиеся в собственности сельсовета акции (доли в уставных фондах) негосударственных юридических лиц и (или) имущество, переданное в безвозмездное пользование негосударственным юридическим лицам, республиканским государственно-общественным объединениям, а также иное имущество, находящееся в собственности сельсовета, в соответствии с законодательством.

2. Движимое имущество – относящиеся к основным средствам машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество.

3. Недвижимое имущество – предприятия, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, незавершенные законсервированные капитальные строения, а также недвижимые материальные историко-культурные ценности, включая руинированные и поврежденные, в том числе расположенные на землях общего пользования или на земельных участках государственных юридических лиц (далее – историко-культурные ценности), иное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река–море», космические объекты, доли в праве собственности на них, незавершенные незаконсервированные капитальные строения.

4. Предприятие – предприятие как имущественный комплекс.

5. Неиспользуемое имущество:

незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения с превышением нормативного срока строительства более чем на один год;

капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, а также историко-культурные ценности, не используемые в хозяйственном обороте и не планируемые, в том числе в соответствии с утвержденными бизнес-планами, к дальнейшему использованию.

К неиспользуемому имуществу не относится имущество, расположенное на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного

отселения и зоны последующего отселения), на земельных участках, в отношении которых приняты решения местных исполнительных комитетов о предстоящем изъятии земельных участков для государственных нужд.

6. Неэффективно используемое имущество – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, а также историко-культурные ценности, коэффициент использования которых более шести месяцев суммарно в течение календарного года составляет менее 0,3 и не планируемые, в том числе в соответствии с утвержденными бизнес-планами, к дальнейшему более эффективному использованию.

К неэффективно используемому имуществу не относится имущество, расположенное на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения), на земельных участках, в отношении которых приняты решения местных исполнительных комитетов о предстоящем изъятии земельных участков для государственных нужд.

7. Распоряжение имуществом – отчуждение, залог, сдача в аренду, передача в безвозмездное пользование, доверительное управление, передача без перехода права собственности (передача в хозяйственное ведение или оперативное управление сельисполкома, на возмездной или безвозмездной основе, не связанная с прекращением права собственности сельсовета).

8. Отчуждение – передача имущества из собственности сельсовета в собственность Республики Беларусь, собственность других административно-территориальных единиц или частную собственность на возмездной или безвозмездной основе, а также путем внесения в уставный фонд негосударственного юридического лица.

9. Залог недвижимого имущества – залог любого недвижимого имущества, кроме предприятий, в том числе залог капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, которые поступят залогодателю в будущем и на дату заключения договора о залоге не считаются созданными в соответствии с законодательством.

10. Коммунальные юридические лица – коммунальные унитарные предприятия, учреждения и другие государственные организации, за которыми имущество, находящееся в собственности сельсовета, закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

11. Хозяйственные общества, созданные в соответствии с законодательством о приватизации, – хозяйственные общества, созданные в процессе преобразования арендных предприятий,

коллективных (народных) предприятий, государственных предприятий, государственных унитарных предприятий, колхозов (сельскохозяйственных производственных кооперативов), приватизации арендных и иных предприятий.

12. Хозяйственные общества, перерабатывающие сельскохозяйственную продукцию, – хозяйственные общества, осуществляющие производство продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов, растительных и животных масел, жиров, молочных продуктов, мяса и мясопродуктов, иных пищевых продуктов, включая производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий, детского питания, сахара, а также осуществляющие переработку и консервирование фруктов и овощей, первичную переработку льна.

13. Паспорт неиспользуемого объекта – документ, составляемый территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в отношении неиспользуемого имущества, содержащий описание его фактического состояния.

14. Объекты недвижимости – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения, в том числе историко-культурные ценности, машино-места.

15. Объекты аренды – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, а также зарегистрированные доли в праве собственности на них, переданные по договорам аренды и договорам безвозмездного пользования под создание рабочих мест.

16. Составные части и принадлежности – элементы объектов недвижимости, которые образуют между собой единое целое и предполагают использование их по общему назначению, а также предназначенные для обслуживания объектов недвижимости и связанные с ними общим назначением (принадлежностью).

17. Бюджетная организация – в значении, определенном в подпункте 1.4 пункта 1 статьи 2 Бюджетного кодекса Республики Беларусь.

18. Оценочная стоимость – стоимость, рассчитанная индексным методом или методом балансового накопления активов.

19. Нерезультативные торги – торги, по итогам которых имущество не было продано кому-либо из участников торгов.

20. Несостоявшиеся торги – торги, которые не состоялись в связи с отсутствием участников торгов либо наличием только одного участника.

УТВЕРЖДЕНО
Решение
Субочского сельского
Совета депутатов
17.09.2024 № 5-1

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке распоряжения имуществом, находящимся в собственности Субочского сельсовета

1. Настоящей Инструкцией определяются:

порядок распоряжения имуществом, находящимся в собственности сельсовета, а также вид используемой стоимости при распоряжении им;

условия приобретения покупателем имущества, находящегося в собственности сельсовета;

особенности принятия решений о распоряжении находящимся в собственности сельсовета незарегистрированным недвижимым имуществом.

2. Отчуждение на возмездной основе находящегося в собственности сельсовета недвижимого имущества (за исключением предприятий) осуществляется путем его продажи на торгах, кроме случаев, установленных в частях второй и третьей настоящего пункта.

Без проведения торгов допускается отчуждение недвижимого имущества:

арендаторам (ссудополучателям);

землепользователям, на земельных участках которых расположены отчуждаемые составные части и принадлежности объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) этим землепользователям;

участнику долевой собственности, имеющему преимущественное право покупки продаваемой доли;

в собственность Республики Беларусь и собственность других административно-территориальных единиц;

в случае, указанном в пункте 9 настоящей Инструкции.

Отчуждение на возмездной основе находящегося в собственности сельсовета неиспользуемого и неэффективно используемого недвижимого имущества осуществляется путем его продажи на торгах либо без проведения торгов.

3. Распоряжение находящимися в собственности сельсовета недвижимым и движимым имуществом, акциями (долями в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ) производится:

3.1. по оценочной стоимости при:

внесении в виде неденежного вклада в уставный фонд государственного юридического лица;

отчуждении в частную собственность на безвозмездной основе, за исключением предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

отчуждении землепользователям, на земельных участках которых расположены составные части и принадлежности объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) этим землепользователям, данных составных частей и принадлежностей.

Для историко-культурных ценностей либо культурных ценностей, составляющих Библиотечный фонд Республики Беларусь, Национальный архивный фонд Республики Беларусь или включенных в Музейный фонд Республики Беларусь, а также представленных в установленном порядке для придания статуса историко-культурной ценности (далее – культурные ценности), в случаях, предусмотренных в абзацах втором и третьем части первой настоящего подпункта, применяется остаточная стоимость объекта оценки, определяемая рыночными методами оценки;

3.2. по стоимости, отраженной в бухгалтерском учете (без проведения оценки стоимости), при отчуждении в собственность Республики Беларусь или в собственность административно-территориальных единиц на безвозмездной основе, передаче в безвозмездное пользование или передаче без перехода права собственности на безвозмездной основе, за исключением предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

3.3. по рыночной стоимости при:

отчуждении на возмездной основе без проведения торгов, кроме случая, предусмотренного в подпункте 3.6 настоящего пункта;

внесении в виде неденежного вклада в уставный фонд негосударственного юридического лица;

передаче без перехода права собственности на возмездной основе без проведения торгов, кроме случая, предусмотренного в подпункте 3.6 настоящего пункта;

залоге, за исключением залога капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, которые поступят залогодателю в будущем и на дату заключения договора об ипотеке не считаются созданными в соответствии с законодательством;

сдаче недвижимого имущества (за исключением предприятий, незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений) в аренду с правом его выкупа с учетом результата проведенной экспертизы достоверности оценки;

3.4. по суммарному значению строки «Баланс» бухгалтерского баланса предприятия при отчуждении предприятий на безвозмездной основе и их передаче без перехода права собственности на безвозмездной основе;

3.5. по номинальной стоимости акций и стоимости доли в уставном фонде при их отчуждении на безвозмездной основе и передаче без перехода права собственности на безвозмездной основе;

3.6. 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).

Решение о выборе стоимости, указанной в части первой настоящего подпункта, принимается сельисполкомом;

3.7. по стоимости, формируемой в соответствии с пунктом 5 Положения, пунктами 4 и 5 настоящей Инструкции, при продаже на торгах, за исключением продажи на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине;

3.8. по неизменной договорной цене на строительство, сформированной на основании сметной документации, без проведения оценки стоимости при залоге капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, которые поступят залогодателю в будущем и на дату заключения договора об ипотеке не считаются созданными в соответствии с законодательством.

4. Начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности сельсовета 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.

Начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности сельсовета 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.

Начальная цена продажи на торгах определяется по рыночной стоимости в отношении находящихся в собственности сельсовета:

предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ);

культурных ценностей;

недвижимого и движимого имущества, расположенного за пределами Республики Беларусь.

5. Начальная цена продажи на торгах находящегося в собственности сельсовета недвижимого имущества (за исключением предприятий) и движимого имущества может быть понижена:

не более чем на 50 процентов включительно после первых нерезультативных либо несостоявшихся торгов, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

не более чем на 80 процентов включительно после нерезультативных либо несостоявшихся торгов, проведенных в соответствии с абзацем вторым настоящей части, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по начальной цене, увеличенной на 5 процентов.

Понижение начальной цены имущества, названного в части первой настоящего пункта, осуществляется от стоимости, указанной в решении о его продаже на торгах без понижения начальной цены продажи, независимо от даты оценки этого имущества.

Начальная цена земельного участка, права аренды земельного участка не понижается.

Если торги с понижением на 80 процентов начальной цены продажи имущества, названного в части первой настоящего пункта, были признаны нерезультативными либо несостоявшимися, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета торгов по этой начальной цене, увеличенной на 5 процентов, указанное имущество может быть выставлено на аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине.

Начальная цена продажи, равная одной базовой величине, определяется в отношении всего объекта недвижимости, включая его составные части и принадлежности согласно техническому паспорту, либо ведомости технических характеристик, либо паспорту неиспользуемого объекта.

Находящееся в собственности сельсовета недвижимое имущество (за исключением предприятий или недвижимого имущества, отчуждаемого в порядке, определенном в абзаце втором подпункта 1.2.1 пункта 1 решения, утвердившего настоящую Инструкцию) и входящее в состав единого предмета торгов с ним движимое имущество могут быть выставлены на аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине за каждую единицу имущества, без учета требований пункта 4 настоящей Инструкции, а также без применения поэтапного понижения

начальной цены продажи в соответствии с частью первой настоящего пункта.

6. При продаже находящегося в собственности сельсовета недвижимого имущества (за исключением предприятий) на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, одним из обязательных его условий, кроме случая, предусмотренного в пункте 11 Положения, могут быть:

срок начала и период осуществления покупателем деятельности* с использованием приобретенного недвижимого имущества (за исключением незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений) и (или) недвижимого имущества, возведенного после сноса приобретенного недвижимого имущества, а также при необходимости срок начала и период проведения строительно-монтажных работ по его реконструкции и (или) возведению после его сноса;

срок завершения строительства – в случае приобретения незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений (за исключением историко-культурных ценностей);

срок реконструкции под жилые помещения, или перевода в жилое помещение без реконструкции, или сноса и возведения жилых помещений на месте приобретенного недвижимого имущества, или использования приобретенного недвижимого имущества для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением историко-культурных ценностей);

сроки (этапы) выполнения ремонтно-реставрационных работ в отношении историко-культурных ценностей.

* Для целей настоящего пункта под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, деятельность по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, ремесленная деятельность либо деятельность, при осуществлении которой физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, уплачивают единый налог, или в случае приобретения недвижимого имущества некоммерческими организациями – деятельность некоммерческих организаций.

В решении о продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности сельсовета, должны быть определены одно или несколько условий отчуждения, установленных в части первой настоящего пункта, сроки их исполнения и оценочная стоимость отчуждаемого имущества, а в случае отчуждения историко-культурных ценностей – их рыночная стоимость. При определении нескольких условий выбор одного из них осуществляется покупателем после проведения аукциона при заключении договора купли-продажи и отражается в нем с указанием сроков выполнения этого условия.

При организации аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, в соответствии с частью четвертой пункта 5 настоящей

Инструкции 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 сельсовета.

Покупатель имеет право на снос приобретенных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных и незаконсервированных капитальных строений (за исключением историко-культурных ценностей) и строительство нового объекта либо снос отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы.

Под использованием недвижимого имущества, приобретенного с условием, определенным в абзаце втором части первой настоящего пункта, понимается использование, 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.

Выполнение одного из обязательных условий, указанных в части первой настоящего пункта, возможно также юридическим лицом, собственником имущества, учредителем (участником) которого является покупатель, либо юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями или физическими лицами), являющимися учредителями (участниками) покупателя.

Задаток для участия в аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, устанавливается в сумме, равной одной базовой величине.

Залог приобретенного в соответствии с частью первой настоящего пункта недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе экономической несостоятельности (банкротства) не допускается до выполнения покупателем обязательных условий договора купли-продажи.

До истечения срока выполнения обязательного условия аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, в том числе проведенного до вступления в силу настоящего решения, допускается по согласованию с сельсоветом отчуждение покупателем недвижимого имущества, а также отчуждение такого имущества в процессе исполнения исполнительного документа или ликвидации покупателя с сохранением обязательств по выполнению данного обязательного условия за новым

покупателем. При этом на нового покупателя распространяется ограничение, установленное в части восьмой настоящего пункта.

Прежний продавец для целей осуществления анализа за выполнением этого обязательного условия выступает в качестве третьей стороны по договору купли-продажи, если иное не предусмотрено в части одиннадцатой настоящего пункта.

В случае отчуждения имущества, приобретенного в соответствии с частью первой настоящего пункта, в процессе исполнения исполнительного документа между прежним продавцом и покупателем заключается договор по выполнению обязательных условий аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине.

Находящееся в собственности сельсовета недвижимое имущество (за исключением историко-культурных ценностей) по решению Совета может отчуждаться на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, с установлением иных обязательных условий, не предусмотренных в части первой настоящего пункта.

7. При отчуждении или передаче без перехода права собственности на возмездной основе находящегося в собственности сельсовета недвижимого и движимого имущества покупателю по его письменному заявлению предоставляется рассрочка оплаты стоимости такого имущества на срок до трех лет с ежемесячной индексацией платежей с даты заключения договора купли-продажи, если иной срок, но не менее трех лет, не установлен сельисполкомом.

Рассрочка оплаты с ежемесячной индексацией платежей с даты заключения договора купли-продажи в соответствии с частью первой настоящего пункта предоставляется покупателю на срок, указанный в заявлении о ее предоставлении, при заключении договора купли-продажи.

При предоставлении рассрочки оплаты покупателем оплачивается первоначальный платеж, размер которого указывается им в заявлении о предоставлении этой рассрочки и не может быть менее 20 процентов цены продажи с учетом ранее внесенной суммы задатка.

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

8. Арендатору (ссудополучателю) находящегося в собственности Поддорского сельсовета объекта аренды по его письменному заявлению, подаваемому при заключении договора купли-продажи, предоставляется рассрочка оплаты до пяти лет со дня заключения договора купли-продажи с ежемесячной индексацией платежей.

Рассрочка оплаты с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи в соответствии с частью первой

настоящего пункта предоставляется покупателю на срок, указанный в заявлении о предоставлении рассрочки.

При предоставлении рассрочки оплаты покупателем оплачивается первоначальный платеж, размер которого указывается покупателем в заявлении о предоставлении этой рассрочки и не может быть менее 20 процентов цены продажи.

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

9. Капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, находящиеся в собственности сельсовета, могут отчуждаться индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на возмездной основе без проведения аукциона по рыночной стоимости для осуществления розничной торговли (за исключением розничной торговли автомобильным топливом (дизельным топливом, автомобильным бензином, газом, используемым в качестве автомобильного топлива), механическими транспортными средствами, самоходными машинами, прицепами (полуприцепами, прицепами-ропусками), ювелирными и другими бытовыми изделиями из драгоценных металлов и драгоценных камней), общественного питания, оказания бытовых услуг населению (за исключением бытовых услуг по техническому обслуживанию и ремонту автотранспортных средств) на территории сельской местности и (или) на территории малых городских поселений*.

* Для целей настоящего пункта термины «индивидуальный предприниматель», «юридическое лицо», «территория сельской местности», «территория малых городских поселений», «бытовые услуги» используются в значениях, определенных абзацами вторым, третьим, пятым, шестым и восьмым подпункта 1.7 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 22 сентября 2017 г. № 345 «О развитии торговли, общественного питания и бытового обслуживания».

Решение об отчуждении на возмездной основе находящихся в собственности сельсовета капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений для осуществления видов деятельности, указанных в части первой настоящего пункта, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке, может приниматься без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания и возникновения прав на такие объекты. Оформление правоудостоверяющих документов на капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения и земельные участки, на которых они расположены, выполнение работ по изготовлению землеустроительного дела, технической инвентаризации объектов и (или) изготовлению технического паспорта на них, получение заключения о надежности, несущей способности и устойчивости конструкций объекта

(в случае необходимости выполнения указанных работ) осуществляются до продажи таких объектов за счет средств индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Стоимость капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений уменьшается на сумму внесенной индивидуальным предпринимателем и юридическим лицом, приобретающими эти капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, платы за совершение действий, указанных в части второй настоящего пункта, но не более стоимости этих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений.

10. Средства от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе находящегося в собственности сельсовета недвижимого и движимого имущества перечисляются покупателем данного имущества в течение 30 календарных дней с даты заключения договора купли-продажи, за исключением случаев оплаты в рассрочку в соответствии с настоящей Инструкцией.

11. Средства, полученные от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе:

11.1. предприятий, акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находившихся в собственности сельсовета, направляются в бюджет сельсовета;

11.2. недвижимого имущества (за исключением предприятий), находившегося:

в собственности сельсовета и оперативном управлении или хозяйственном ведении бюджетных организаций, безвозмездном пользовании негосударственных юридических лиц, направляются в бюджет сельсовета;

в собственности сельсовета и хозяйственном ведении или оперативном управлении коммунальных юридических лиц, за исключением бюджетных организаций, в размере 50 процентов направляются в бюджет сельсовета. Остальные 50 процентов этих средств направляются указанным юридическим лицам и используются ими в полном объеме на реконструкцию, и (или) техническое переоснащение, и (или) модернизацию, и (или) содержание и ремонт либо снос основных средств.

12. Средства, полученные от продажи находящегося в собственности сельсовета объекта аренды, направляются в бюджет сельсовета и арендодателю (ссудодателю) в порядке и размере, установленных подпунктом 11.2 пункта 11 настоящей Инструкции.

13. Средства, полученные от отчуждения и передачи без перехода права собственности на возмездной основе движимого имущества, находившегося:

в собственности сельсовета и хозяйственном ведении или оперативном управлении коммунальных юридических лиц (за исключением бюджетных организаций), остаются в распоряжении этих юридических лиц и используются на содержание и развитие их материально-технической базы;

в собственности сельсовета и хозяйственном ведении или оперативном управлении бюджетных организаций, безвозмездном пользовании негосударственных юридических лиц, направляются в бюджет сельсовета, за исключением случая приобретения соответствующего движимого имущества за счет полученных от приносящей доходы деятельности средств бюджетных организаций. В таком случае денежные средства остаются в распоряжении этих бюджетных организаций и используются на содержание и развитие их материально-технической базы.

14. В решении о сдаче недвижимого имущества в аренду с правом его выкупа согласно подпункту 1.10 пункта 1 решения, утвердившего настоящую Инструкцию, устанавливаются срок аренды такого имущества и цена его продажи, определенная в соответствии с абзацем шестым подпункта 3.3 пункта 3 настоящей Инструкции.

Результат независимой оценки рыночной стоимости недвижимого имущества действителен в течение срока действия договора аренды с правом его выкупа и является окончательной ценой этого имущества при его продаже.

Договор купли-продажи недвижимого имущества заключается до истечения срока действия договора его аренды и вступает в силу на следующий день после истечения срока действия договора аренды.

15. За неисполнение установленных в соответствии с частями первой и двенадцатой пункта 6 настоящей Инструкции и частью четвертой пункта 11 Положения обязательств, предусмотренных договором купли-продажи находящегося в собственности сельсовета имущества, а также обязательств, предусмотренных договором о его безвозмездном отчуждении, покупатель уплачивает (за исключением случаев, установленных в части пятой настоящего пункта) в бюджет сельсовета неустойку в размере:

разницы между оценочной стоимостью приобретенного на возмездной основе имущества (за исключением историко-культурных ценностей), действующей на дату принятия решения о его отчуждении, увеличенной с учетом индекса цен производителей промышленной

продукции производственно-технического назначения, опубликованных Национальным статистическим комитетом в месяце, в котором приобретателю (покупателю) направляется претензия (далее – индекс цен), и ценой приобретения этого имущества;

разницы между рыночной стоимостью приобретенных на возмездной основе историко-культурных ценностей, действующей на дату принятия решения об их отчуждении, увеличенной с учетом индекса цен, и ценой приобретения этих историко-культурных ценностей;

остаточной стоимости приобретенного на безвозмездной основе имущества, определенной рыночными методами оценки, увеличенной с учетом индекса цен;

500 базовых величин – в случае отсутствия в принятом до вступления в силу настоящей Инструкции решении об отчуждении имущества на аукционе размера оценочной либо рыночной стоимости.

В случае, установленном в части первой настоящего пункта, договор купли-продажи (безвозмездной передачи) расторгается по соглашению сторон либо по решению суда, а имущество подлежит возврату в собственность сельсовета, в том числе с учетом выполненных покупателем (приобретателем) неотделимых улучшений без возмещения стоимости затрат на них.

При неисполнении покупателем (приобретателем) в установленные сроки обязательств по сносу приобретенного имущества на основании пункта 11 Положения продавец (передающая сторона) вправе самостоятельно принять меры по его сносу и государственной регистрации прекращения существования снесенного имущества и прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него, а покупатель (приобретатель) возмещает соответствующие расходы продавца (передающей стороны) за вычетом средств, уплаченных согласно части первой настоящего пункта.

В случае продления с согласия продавца (передающей стороны) на основании части первой или второй пункта 16 настоящей Инструкции срока исполнения предусмотренных в частях первой и двенадцатой пункта 6 настоящей Инструкции и части четвертой пункта 11 Положения обязательств покупатель (приобретатель) уплачивает в бюджет сельсовета неустойку в размере 20 базовых величин.

Если покупатель (приобретатель) находится в стадии ликвидации либо процедуре экономической несостоятельности (банкротства), при наличии обстоятельств, предусмотренных в частях первой и четвертой настоящего пункта, имущество подлежит возврату ликвидатором (управляющим) в собственность сельсовета, за исключением случаев

отчуждения этого имущества в соответствии с частями девятой–одинадцатой пункта 6 настоящей Инструкции.

16. Решения о полном выполнении либо о наличии признаков невыполнения обязательных условий по сделкам о продаже или безвозмездном отчуждении находящегося в собственности сельсовета недвижимого имущества принимаются в отношении имущества, ранее закрепленного на праве оперативного управления за сельисполкомом – сельисполкомом.

Решения об изменении обязательных условий и (или) сроков их выполнения, не ухудшающих положение покупателя (приобретателя), принимаются Советом.

Сроки выполнения обязательных условий не должны превышать трех лет с даты принятия решения об изменении обязательных условий и (или) сроков их выполнения.

Решения, указанные в частях первой, второй и пятой настоящего пункта, принимаются на основании имеющейся информации о выполнении обязательных условий по соответствующим сделкам.

Решения об изменении обязательных условий, указанных в частях первой и второй настоящего пункта, а также сроков их выполнения принимаются без взимания неустойки, предусмотренной в части первой пункта 15 настоящей Инструкции.