
РЕКОМЕНДАЦИИ для временных (антикризисных)
управляющих о практическом применении отдельных норм
законодательства по учету имущества, арендным отношениям и
особенностях распоряжения объектами, находящимися только
в собственности государства, передаче нереализованных
объектов в государственную собственность

Январь 2024 г.

Оглавление

1. Единый реестр имущества	2
1.1. Правовое регулирование учета имущества в Едином реестре имущества	2
1.2. Основные понятия	3
1.3. Состав сведений Единого реестра имущества	4
1.4. Доступ к Единому реестру имущества, полномочия	5
1.5. Включение, актуализация и исключение сведений о юридических лицах	6
1.6. Включение, актуализация и исключение сведений об имуществе	7
1.7. Сверка данных Единого реестра имущества	10
2. Сдача в аренду и перечисление арендной платы в бюджет	10
2.1. Правовые основы сдачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества организации-должника	10
2.2. Перечисление арендной платы в бюджет	11
2.3. Освобождение от перечисления арендной платы в бюджет	11
2.4. Задолженность по перечислению арендной платы в бюджет	12
2.5. Перечисление арендной платы в бюджет при сдаче в аренду незарегистрированного имущества	12
3. Учет объектов, находящихся только в собственности государства, и особенности распоряжения ими	13
3.1. Правовое регулирование учета объектов, находящихся только в собственности государства	13
3.2. Прекращение использования по назначению, являющемуся основанием для отнесения к ОТСГ	16
3.3. Распоряжение имуществом должника, являющимся ОТСГ	17
4. Передача нереализованного имущества в государственную собственность	21

1. Единый реестр имущества

1.1. Правовое регулирование учета имущества в Едином реестре имущества

Имущество, находящееся в государственной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ с долей государства в уставном фонде, подлежит учету в государственном информационном ресурсе «Единый реестр имущества» (далее – Единый реестр имущества).

Нормы законодательства о Едином реестре имущества определены следующими нормативными правовыми актами:

Указ Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168 «О Едином реестре имущества» (далее – Указ № 168);

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 ноября 2020 г. № 667 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168» (далее – Положение о Едином реестре имущества № 667).

Требования указанных нормативных правовых актов также распространяются на организации, находящиеся в процессе ликвидации, или в процедуре по делу о несостоятельности, или банкротстве, или досудебного оздоровления, либо в отношении которых в установленном порядке применяются меры по предупреждению банкротства, так как исключения для них данными законодательными актами не предусмотрены.

Сведения, подлежащие учету в Едином реестре имущества, должны вноситься в Единый реестр имущества независимо от ежемесячного размещения управляющим сведений о составе имущества должника в Едином государственном реестре сведений о банкротстве в соответствии с пунктом 8 статьи 74 Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-3 «Об урегулировании неплатежеспособности» (далее – Закон об урегулировании неплатежеспособности).

Важно! Распоряжение имуществом, сведения о котором подлежат включению в Единый реестр имущества, и списание такого имущества осуществляются только после включения сведений о нем в этот реестр (см. подпункт 2.6 пункт 2 Указа № 168).

В работе также рекомендуется использовать размещенные разработчиками непосредственно в Едином реестре имущества возможные для скачивания методические, инструктивные и обучающие материалы, ответы на типичные вопросы.

Ответственность за достоверность, полноту и своевременность внесения предусмотренных законодательством сведений несут вносившие

в него юридические лица (п. 18 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Важно! Нарушение законодательства о залоге, сдаче в аренду или ином распоряжении государственным имуществом либо имуществом, находящимся в собственности хозяйственного общества, в отношении которого Республика Беларусь или ее административно-территориальные единицы, обладая акциями (долями в уставных фондах), могут определять решения, которые принимаются этим хозяйственным обществом, либо законодательства об учете указанного имущества, не повлекшее выбытия имущества из государственной собственности либо собственности этого хозяйственного общества, – **влечет наложение штрафа в размере до двадцати базовых величин**, а на юридическое лицо – до двухсот базовых величин. То же деяние, повлекшее выбытие имущества из государственной собственности либо собственности хозяйственного общества, – **влечет наложение штрафа в размере от десяти до тридцати базовых величин**, а на юридическое лицо – от двухсот до тысячи базовых величин (статья 24.17 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 6 января 2021 г. № 91-3).

1.2. Основные понятия

Термины и их определения, используемые в части учета имущества в Едином реестре имущества, установлены в приложении к Указу № 168, в том числе:

государственное имущество:

недвижимое имущество, включая не завершенные строительством объекты, акции (доли в уставных фондах), находящиеся в государственной собственности;

имущество, находящееся в государственной собственности и переданное в безвозмездное пользование;

иное имущество (за исключением движимого имущества), признаваемое государственным в соответствии с законодательством, в том числе международными договорами Республики Беларусь;

имущество, находящееся в собственности хозяйственных обществ, – недвижимое имущество, включая не завершенные строительством объекты, акции (доли в уставных фондах);

недвижимое имущество – принятые к бухгалтерскому учету здания, сооружения (в том числе передаточные устройства), изолированные помещения (в том числе жилые дома, общежития, изолированные жилые помещения государственного жилищного фонда), машино-места, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река – море», космические объекты.

Важно! Для целей учета в Едином реестре имущества не относятся принятые к бухгалтерскому учету мобильные здания и иные основные средства, относящиеся к движимому имуществу. Исключение – имущество, переданное хозяйственным обществам в безвозмездное пользование в соответствии с законодательством о приватизации;

распоряжение имуществом:

отчуждение на торгах (на аукционе либо по конкурсу), без проведения торгов, в том числе для реализации инвестиционного проекта; залог;

сдача в аренду (наем), передача в безвозмездное пользование, доверительное управление;

передача без перехода права собственности (передача в хозяйственное ведение или оперативное управление государственного юридического лица, не связанная с прекращением права республиканской либо коммунальной собственности, передача во владение и распоряжение Государственного комитета по имуществу акций (долей в уставных фондах) хозяйственных обществ (товариществ), находящихся в собственности Республики Беларусь и хозяйственном ведении или оперативном управлении республиканских юридических лиц);

хозяйственные общества с участием государства – хозяйственные общества (товарищества), акции (доли в уставных фондах) которых находятся в государственной собственности, хозяйственные общества, включенные в состав холдинга, управляющей компанией которого выступает хозяйственное общество, акции (доля в уставном фонде) которого принадлежат государству;

юридические лица – государственные юридические лица, в том числе государственные органы и организации, республиканские государственно-общественные объединения, хозяйственные общества с участием государства, а также хозяйственные общества без участия государства и частные унитарные предприятия при наличии государственного имущества, переданного им в безвозмездное пользование.

1.3. Состав сведений Единого реестра имущества

Единый реестр имущества содержит сведения (подпункт 2.3 пункта 2 Указа № 168):

о юридических лицах (включая государственные юридические лица, хозяйственные общества с участием государства, а также хозяйственные общества без участия государства при наличии государственного имущества, переданного им в безвозмездное пользование);

о государственном имуществе и фактическом состоянии его использования, в том числе о земельных участках, предоставленных

юридическим лицам, за исключением хозяйственных обществ без участия государства;

об имуществе, находящемся в собственности хозяйственных обществ с участием государства, и фактическом состоянии его использования;

об имуществе Союзного государства, находящемся на территории Республики Беларусь.

Из государственного имущества подлежат учету в Едином реестре имущества:

недвижимое имущество, включая не завершённые строительством объекты, акции (доли в уставных фондах), находящиеся в государственной собственности;

имущество, находящееся в государственной собственности и переданное в безвозмездное пользование;

иное имущество (за исключением движимого имущества), признаваемое государственным в соответствии с законодательством, в том числе международными договорами Республики Беларусь.

Из имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, подлежат учету в Едином реестре имущества:

недвижимое имущество, включая не завершённые строительством объекты;

акции (доли в уставных фондах).

Не подлежат учету в Едином реестре имущества объекты частного жилищного фонда, оборонные, особо режимные и режимные объекты, объекты военного и спецназначения, автомобильные дороги общего пользования объекты мелиорации, кроме сдаваемых в аренду (безвозмездное пользование), земельные участки, на которых расположены указанные объекты, материальные ценности государственного и мобилизационного материальных резервов и др. (пункт 5 Указа № 168).

Важно! Хозяйственные общества, независимо от доли государства в их уставном фонде, являются организациями частной формы собственности, в связи с чем жилые объекты, находящиеся в их собственности, учету в Едином реестре имущества не подлежат.

Имущество, находящееся в государственной собственности и переданное в безвозмездное пользование хозяйственным обществам в соответствии с законодательством о приватизации, подлежит учету в Едином реестре имущества в полном объеме (в том числе объекты государственного жилищного фонда).

1.4. Доступ к Единому реестру имущества, полномочия

Доступ к Единому реестру имущества осуществляется на официальном сайте Государственного комитета по имуществу Республики

Беларусь (далее – Госкомимущество), который осуществляет общую координацию работы с Единым реестром имущества.

Организационно-методологическое обеспечение ведения Единого реестра имущества и обеспечение (на безвозмездной основе) предоставления доступа к Единому реестру имущества осуществляет ГУП «Национальное кадастровое агентство» (далее – НКА) (подпункт 2.4 пункта 2 Указа № 168).

Ссылка на Единый реестр имущества – <https://eri2.nca.by/>.

Сведения об имуществе вносятся в Единый реестр имущества юридическими лицами самостоятельно с использованием полученных ими параметров доступа (см. подпункт 1.6 пункта 1 настоящих рекомендаций).

Первоначальные сведения о самих юридических лицах в Единый реестр имущества вносятся в Брестской области комитетом государственного имущества Брестского областного исполнительного комитета (далее – комитет «Брестоблимущество») (см. подпункт 1.5 пункта 1 настоящих рекомендаций).

Получение параметров доступа осуществляется юридическим лицом самостоятельно в порядке, указанном на главной странице Единого реестра имущества.

При увольнении работников, имеющих параметры доступа к Единому реестру имущества, требуется незамедлительное принятие мер по деактуализации этих параметров и, при необходимости, инициирование получения их для вновь принятых работников.

Организационно-методологическое сопровождение работы юридических лиц по формированию и актуализации Единого реестра имущества осуществляют комитеты государственного имущества областных, Минского городского исполнительных комитетов, городские (городов областного подчинения), районные исполнительные комитеты (в соответствии с компетенцией по уровню собственности).

Основания и сроки внесения и актуализации информации в Едином реестре имущества определены Положением о Едином реестре имущества № 667.

1.5. Включение, актуализация и исключение сведений о юридических лицах

Включение сведений в Единый реестр имущества о юридическом лице в Брестской области осуществляется комитетом «Брестоблимущество» на основании присылаемого этим юридическим лицом уведомления по установленной форме (с приложением заверенных копий свидетельства о государственной регистрации и устава) в течение пяти рабочих дней после его получения (пункт 7 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Актуализация сведений об уже включенном в Единый реестр имущества юридическом лице (например, при смене руководителя, главного бухгалтера, их номеров телефона и т.п.) производится самим юридическим лицом в течение 15 рабочих дней после документального подтверждения факта наступившего события.

Исключение из Единого реестра имущества сведений о юридических лицах осуществляется также комитетом «Брестоблимущество» в случаях и порядке, определенных в пункте 8 Положения о Едином реестре имущества № 667, в том числе при:

- ликвидации юридического лица в результате его банкротства;
- расторжении договора ссуды с хозяйственным обществом, созданным в соответствии с законодательством о приватизации (его правопреемником) (далее – ссудополучатель);
- отчуждении акций (долей в уставных фондах) в частную собственность.

Уведомление и копии необходимых документов (заверенных уполномоченным должностным лицом) для исключения юридического лица из Единого реестра имущества направляются в комитет «Брестоблимущество» в течение десяти рабочих дней со дня наступления соответствующего случая соответствующим органом (организацией) (части вторая-четвертая пункта 8 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Справочно. Например, в случае ликвидации юридического лица уведомление направляется ликвидатором (ликвидационной комиссией) либо вышестоящим органом ликвидированного юридического лица. К оформленному по установленной форме уведомлению (приложение 8 к Положению о Едином реестре имущества № 667) прилагаются заверенные копии подтверждающих документов.

При продаже предприятия как имущественного комплекса в частную собственность в ходе приватизации таким документом является договор купли-продажи и (или) информация о включении в Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее – ЕГР) записи об исключении юридического лица из ЕГР; при ликвидации юридического лица в результате его банкротства – определение суда, рассматривающего экономические дела, о завершении ликвидационного производства.

Комитет в течение 5 рабочих дней вносит соответствующую запись в Единый реестр имущества.

1.6. Включение, актуализация и исключение сведений об имуществе

Включение в Единый реестр имущества сведений об имуществе, их актуализация и исключение осуществляется юридическими лицами самостоятельно, в частности:

государственными юридическими лицами – о государственном имуществе, принятом к бухгалтерскому учету, предоставленных им земельных участках; об имуществе, переданном ими по договору ссуды, за исключением сведений об отнесении к определенным законодательством видам, категориям (историко-культурные и т.п.), фактическом состоянии, использовании, заключенных договорах аренды (безвозмездного пользования), балансовой (остаточной) стоимости на 1 января; о юридическом лице (за исключением сведений, включенных комитетом государственного имущества) (подпункт 9.1 пункта 9 Положения о Едином реестре имущества № 667);

ссудополучателями государственного имущества – об имуществе, переданном им по договору ссуды (в части сведений, не включаемых ссудодателями), земельных участках, на которых расположено переданное имущество, юридическом лице (за исключением сведений, включенных комитетом государственного имущества) (подпункт 9.3 пункта 9 Положения о Едином реестре имущества № 667);

хозяйственными обществами с участием государства (кроме ссудополучателей) – об акциях (долях в уставных фондах), неденежных вкладах в уставный фонд, собственном имуществе, предоставленных земельных участках (подпункт 9.2 пункта 9 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Арендодатели (ссудодатели) государственного имущества включают в Единый реестр имущества также сведения о субъектах, являющихся арендаторами (ссудополучателями) (подпункт 9.5 пункта 9 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Включение предусмотренных законодательством сведений в Единый реестр имущества обеспечивается в течение 15 рабочих дней после получения параметров доступа или в этот же срок – после принятия имущества к бухгалтерскому учету, предоставления земельного участка. При необходимости внесения большого объема сведений срок может быть увеличен, но не более чем на 60 календарных дней с уведомлением соответствующего комитета государственного имущества облисполкома (в Брестской области – комитета «Брестоблимущество») (пункт 10 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Важно! Согласно разъяснению Госкомимущества срок считается продленным только при согласовании такого продления комитетом государственного имущества облисполкома (в ответ на уведомление).

При намерении отчуждения государственного имущества или сдачи его в аренду (передачи в безвозмездное пользование) балансодержатель обеспечивает включение (исключение) сведений в Единый реестр имущества в модуле обеспечения информирования заинтересованных лиц

о неиспользуемом имуществе, предназначенном для продажи и сдачи в аренду (пункт 11 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Актуализация сведений об имуществе, содержащихся в Едином реестре имущества, осуществляется юридическим лицом в течение 15 рабочих дней после подтверждения факта изменения соответствующих сведений об имуществе (пункт 13 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Подтверждением факта изменения сведений являются один или несколько документов. Например, изменения в устав, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, его изменение или прекращение существования, заключенный договор купли-продажи, аренды (безвозмездного пользования), ссуды, безвозмездной передачи, найма, подписанный акт приема-передачи и т.д.

В случаях, связанных с выбытием имущества из учета юридического лица (отчуждение, списание (снос) и т.п.), в Едином реестре имущества наряду с изменением сведений об имуществе в обязательном порядке размещаются (в виде сканированных документов) документы, являющиеся основанием для выбытия имущества (решение собственника, правообладателя или балансодержателя имущества), и документы, подтверждающие факт такого выбытия (п. 15 Положения о Едином реестре имущества № 667).

В целях формирования в Едином реестре имущества отчетных данных об использовании зданий, сооружений, изолированных помещений, находящихся в **государственной собственности**, **ежеквартально до 28-го числа месяца**, следующего за отчетным периодом, **актуализируется информация о договорах аренды (безвозмездного пользования) государственного имущества (а также о полученной арендной плате и платежах в бюджет)**, договорах найма (по объектам государственного жилищного фонда, относящимся к арендному жилью) (п. 14 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Важно! Хозяйственные общества вносят в Единый реестр имущества информацию только о заключенных договорах аренды (безвозмездного пользования) государственного имущества, переданного им по договорам безвозмездного пользования, заключенным в соответствии с законодательством о приватизации (договорам ссуды). Информация о договорах аренды (безвозмездного пользования) недвижимого имущества, находящегося в собственности хозяйственных обществ, в реестр не включается.

Ежегодно до 1 апреля юридические лица осуществляют внесение сведений (по форме, предусмотренной в реестре):

о балансовой стоимости имущества на 1 января текущего года;
о балансовой (остаточной) стоимости по каждому объекту на 1 января текущего года (в отношении объектов, поступивших в предшествующем календарном году).

1.7. Сверка данных Единого реестра имущества

Субъекты реестра ежегодно до 1 февраля проходят сверку в Едином реестре имущества путем представления по установленной форме карты субъекта Единого реестра имущества государственными юридическими лицами – в адрес вышестоящих органов управления, а хозяйственные общества: по государственному имуществу – соответствующему ссудодателю, по собственному имуществу – соответствующему органу владельческого надзора либо управляющей компании соответствующего холдинга (глава 5 Положения о Едином реестре имущества № 667).

Карта субъекта представляется в электронном виде посредством размещения ее в Едином реестре имущества, а именно: формируется в Едином реестре имущества, подписывается руководителем либо иным уполномоченным лицом, сканируется и размещается в нем в виде сканированного документа.

2. Сдача в аренду и перечисление арендной платы в бюджет

2.1. Правовые основы сдачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества организации-должника

Сдача в аренду (передача в безвозмездное пользование) имущества организации - должника Законом об урегулировании неплатежеспособности не запрещена, в том числе в период конкурсного производства.

В частности, со дня открытия конкурсного производства управляющий вправе в пределах своей компетенции самостоятельно распоряжаться имуществом должника, если иное не установлено названным Законом и иными законодательными актами (статья 77 Закона об урегулировании неплатежеспособности). Таким образом, в указанный период в отношении имущества организации-должника государственной формы собственности или хозяйственного общества с долей государства в уставном фонде более 50 процентов при сдаче в аренду (передаче в безвозмездное пользование) имущества не применяются правила, установленные для принятия решений о сдаче имущества в аренду (передаче в безвозмездное пользование). Вместе с тем, применяются нормы Указа Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 года № 138 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» (далее – Указ № 138), в том числе в части порядка определения размера арендной платы и перечисления части полученной арендной платы в бюджет.

Размер арендной платы определяется в базовых арендных величинах в соответствии с утвержденными Указом № 138 Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче недвижимого имущества на рынках, Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества, находящегося в государственной собственности.

2.2. Перечисление арендной платы в бюджет

При сдаче организацией-должником государственного недвижимого имущества в аренду управляющему следует обеспечить своевременность и полноту перечисления полученной арендной платы в установленном порядке в бюджет:

по республиканской собственности – в республиканский (подпункты 1.3-1.5 пункта 1 Указа № 138);

по коммунальной – в местный (подпункт 1.6 пункта 1 Указ № 138 и нормы решений местных Советов депутатов; по собственности Брестской области – решение Брестского областного Совета депутатов от 26 сентября 2023 г. № 434 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом»).

Перечислению подлежит 25 % от суммы **полученной (не от начисленной)** юридическим лицом **арендной платы** (после исчисления и вычета из нее налога на добавленную стоимость).

Перечисление **в бюджет** полученной арендной платы осуществляется **ежемесячно не позднее 22-го числа месяца**, следующего за отчетным.

При налогообложении прибыли суммы полученной арендной платы, подлежащие перечислению в бюджет в соответствии с Указом № 138, включаются в состав затрат по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав.

2.3. Освобождение от перечисления арендной платы в бюджет

Законодательством предусмотрена возможность освобождения от перечисления либо изменения размера подлежащей перечислению в местный бюджет арендной платы (часть третья подпункта 1.6 пункта 1 Указа № 138).

Справочно. Для имущества республиканской собственности Указом № 138 такое освобождение не предусмотрено.

Например, в случаях, если в отношении арендодателя областной коммунальной собственности в установленном порядке принято решение о ликвидации (прекращении деятельности), либо арендодатель находится в процедуре по делу о несостоятельности, или банкротстве, или досудебного оздоровления, либо в отношении арендодателя

в установленном порядке применяются меры по предупреждению банкротства, такое решение может быть принято облисполкомом (подпункт 1.3 пункта 1 решения Брестского областного Совета депутатов от 26 сентября 2023 г. № 434 «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом»).

Соответствующие предложения вносятся областными органами управления, являющимися вышестоящими по отношению к организации – должнику.

Справочно. Порядки освобождения от перечисления арендной платы в городские и районные бюджеты установлены соответствующими городскими и районными Советами депутатов.

2.4. Задолженность по перечислению арендной платы в бюджет

В случае возникновения задолженности перед бюджетом арендодатель обязан не позднее 10 рабочих дней представить в соответствующий финансовый орган подписанные руководителем (управляющим) сведения о наличии задолженности по форме, установленной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 14 декабря 2016 г. № 106, с указанием суммы задолженности (подпункт 1.9 пункта 1 Указа № 138).

При несвоевременном перечислении арендной платы в бюджет арендодатель уплачивает в бюджет пени (1/360 ставки рефинансирования Национального банка, действовавшей в соответствующие периоды неисполнения платежа, от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за установленным днем уплаты, включая день уплаты (взыскания)). Днем возникновения задолженности считается день, следующий за последним днем, установленным для перечисления в бюджет полученной арендной платы (подпункт 1.7 пункта 1 Указа № 138).

Взыскание задолженности в бюджет и пеней по ней производится путем списания в бесспорном порядке денежных средств со счетов в банках, небанковских кредитно-финансовых организациях, ОАО «Банк развития Республики Беларусь», электронных денег в электронных кошельках должника на основании приказа соответствующего финансового органа (по форме, установленной Министерством финансов Республики Беларусь), в течение 10 рабочих дней после получения сведений о наличии задолженности от должника либо контролирующего (надзорного) органа.

2.5. Перечисление арендной платы в бюджет при сдаче в аренду незарегистрированного имущества

При сдаче в аренду объекта недвижимого имущества, не зарегистрированного в едином государственном регистре недвижимого

имущества, прав на него и сделок с ним, либо при сдаче в аренду части такого объекта по истечении 6 месяцев со дня сдачи его в аренду полученные от сдачи в аренду средства перечисляются в бюджет в полном объеме (по коммунальной собственности – в местный бюджет соответственно собственности имущества, по собственности хозяйственных обществ с долей государства в уставном фонде – в местный бюджет по месту нахождения имущества).

(См. подпункт 1.10 пункта 1 Указа № 138, комментарий Госкомимущества к Указу № 138, официально опубликованный 22 мая 2023 г. на Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь <https://pravo.by/novosti/analitika/2023/maj/74231/>)

3. Учет объектов, находящихся только в собственности государства, и особенности распоряжения ими

3.1. Правовое регулирование учета объектов, находящихся только в собственности государства

Правовой статус объектов, находящихся только в собственности государства (далее – ОТСГ), определен Законом Республики Беларусь от 15.07.2010 № 169-З «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» (далее – Закон об ОТСГ).

Учет таких объектов осуществляется на основании данных **бухгалтерского учета** юридических лиц в порядке, установленном:

по республиканской собственности – Советом Министров Республики Беларусь (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 1 декабря 2010 г. № 1753 «О порядке учета объектов республиканской собственности, находящихся только в собственности государства»);

по коммунальной – соответствующими местными Советами депутатов (по собственности Брестской области – решение Брестского областного Совета депутатов от 26 ноября 2010 г. № 40 «Об учете объектов, находящихся только в собственности государства»).

Данные порядки предусматривают утверждение перечней ОТСГ (на уровне вышестоящих органов управления юридических лиц) и поддержание их в актуальном состоянии.

Основания для отнесения государственного имущества (как недвижимого, так и движимого) к ОТСГ определены в **пункте 1 статьи 7 Закона об ОТСГ**.

Также в нем определены категории объектов, которые **не включаются** в утверждаемые Перечни ОТСГ. Это объекты, указанные

в подпунктах **1.1–1.6, 1.9, 1.10, 1.12–1.15, 1.18–1.21, 1.34 и 1.39** пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ.

Справочно. Например, указанные в подпункте 1.39 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ жилые помещения государственного жилищного фонда, которые в соответствии с законодательными актами не подлежат приватизации, являются ОТСГ, но в утверждаемые перечни не включаются.

В рамках действующего законодательства, в том числе в соответствии с Законом об урегулировании неплатежеспособности, до направления перечня объектов в государственные органы для принятия решений об определении принимающей стороны управляющему следует провести изучение ситуации и уточнение статуса по каждому выявленному потенциальному ОТСГ.

Законом об ОТСГ запрещены отчуждение ОТСГ в частную собственность, сдача их в аренду с правом выкупа, залог или доверительное управление (статья 8 Закона об ОТСГ).

ОТСГ, наряду с жилыми помещениями государственного жилищного фонда и объектами государственного имущества, переданными в безвозмездное пользование в соответствии с законодательством о приватизации и законодательством о распоряжении государственным имуществом (далее при совместном упоминании – ОТСГ, ГЖФ и БП), не включаются в состав имущества должника и должны быть выявлены управляющим незамедлительно после назначения его судом для исполнения полномочий в делах о несостоятельности или банкротстве (статья 75 Закона об урегулировании неплатежеспособности).

Важно! При проведении анализа состава имущества должника на предмет отнесения объектов к ОТСГ факт их невключения в утвержденные перечни ОТСГ (по основаниям, которые предполагают включение объектов в такие перечни в силу статьи 7 Закона об ОТСГ) не может служить основанием для непризнания такого статуса, так как нельзя исключать возможность наличия ошибок, допущенных юридическими лицами при их составлении.

В большинстве случаев уточнение статуса объекта возможно только с привлечением специализированных организаций, а также компетентных государственных органов, осуществляющих политику в соответствующей сфере деятельности (например, в области энергетики, тепло-, водо-, газоснабжения и т.п.).

Таким образом, несвоевременность принятия управляющим мер по выявлению потенциальных ОТСГ в составе имущества организации-должника может повлечь затягивание периода ликвидационного производства.

Из нежилых объектов наиболее часто встречаются категории, определенные в подпункте 1.29.8 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ (преимущественно инженерные коммуникации и автомобильные дороги

общего пользования), подъездные железнодорожные пути (проверяются на соответствие подпункту 1.35 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ), объекты газоснабжения (подпункт 1.36 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ), объекты мелиорации (подпункт 1.29.7 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ), объекты гражданской обороны (подпункт 1.29.2 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ).

Важно! В отношении всех категорий объектов, включенных в подпункт 1.29 пункта 1 статьи 7, необходимо учитывать, что попадают под действие Закона об ОТСГ только объекты, находящиеся в государственной собственности на дату вступления в силу Закона и вновь вводимые в эксплуатацию, создание (приобретение) которых осуществлялось полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, и (или) государственных внебюджетных фондов, и (или) средств государственных юридических лиц.

Таким образом, объекты мелиорации хозяйственных обществ, созданных на базе сельскохозяйственных производственных кооперативов (частная собственность), и иные объекты в подобных случаях под действие Закона об ОТСГ не попадают. Порядок распоряжения ими определяется не в соответствии со статьей 75 Закона об урегулировании неплатежеспособности.

На практике возникают трудности при отнесении имеющихся у организации – должника инженерных сетей к объектам инженерной инфраструктуры общего пользования (подпункт 1.29.8 пункта 1 статьи 7 Закона об ОТСГ).

Имеются особенности в работе с объектами гражданской обороны, так как вопросы их учета, управления, распоряжения и списания взаимосвязаны со специальным законодательством по гражданской обороне, разработчиком которого является Министерство по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (далее – МЧС), а в ряде случаев – и с законодательством о приватизации, действовавшим в различные временные периоды.

Например, в 90-е годы при акционировании государственных предприятий противорадиационные укрытия, встроенные в здания, как отдельные объекты не рассматривались и из состава имущества, включаемого в уставный фонд, не изымались. Капитальные строения полностью зарегистрированы за акционерными обществами на праве собственности, в том числе и на момент принятия Закона об ОТСГ. В связи с чем, данные объекты гражданской обороны фактически находятся в частной собственности.

Среди объектов гражданской обороны также могут иметься сооружения, которые, в силу неудовлетворительного состояния, не могут

выполнять защитную функцию. В связи с чем, такие объекты целесообразно списать с учета в МЧС и сохранить в составе имущества организации - должника для удовлетворения требований кредиторов.

Справочно. Инструкция о порядке учета и списания с учета Министерства по чрезвычайным ситуациям законченных строительством объектов гражданской обороны, изменения их типа и класса, в том числе группы, утвержденная постановлением МЧС от 15 сентября 2022 г. № 53, позволяет принимать соответствующие решения также в отношении объектов, находящихся в частной собственности. В настоящее время МЧС готовятся изменения в постановление МЧС от 15 сентября 2022 г. № 53, которые направлены на законодательное урегулирование отдельных вопросов, связанных с учетом объектов гражданской обороны частной собственности, а также переводом объектов гражданской обороны в сооружения двойного назначения.

3.2. Прекращение использования по назначению, являющемуся основанием для отнесения к ОТСГ

В случае отсутствия необходимости дальнейшего использования ОТСГ, находящегося в государственной собственности, по соответствующему назначению и наличии намерения совершить с ним сделку по отчуждению в частную собственность, требуется принятие решения о прекращении использования ОТСГ по назначению, которое является в соответствии с Законом об ОТСГ основанием для отнесения его к ОТСГ (статья 9 Закона об ОТСГ).

Справочно. Для ОТСГ, находящихся в частной собственности, необходимость принятия таких решений Законом об ОТСГ не предусмотрена.

Полномочия по принятию таких решений по республиканской собственности даны Законом об ОТСГ Совету Министров Республики Беларусь, по коммунальной собственности – определяются местными Советами депутатов. В частности, по собственности Брестской области данные полномочия делегированы областным органам управления (подпункт 10.7 пункта 10 Инструкции о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Брестской области, утвержденной решением Брестского областного Совета депутатов от 10 марта 2023 г. № 392 «Об управлении и распоряжении имуществом»).

Справочно. По имуществу организаций, подчиненных непосредственно облисполкому, соответствующие полномочия делегированы облисполкому (подпункт 7.14 пункта 7 указанной Инструкции).

Таким образом, принятию решения об исключении объекта из перечня ОТСГ должно предшествовать принятие решения о прекращении использования по соответствующему назначению.

Не требуется принятие решения о прекращении использования в случае списания и утилизации ОТСГ. Исключение его из перечня производится после списания. Аналогично, не требуется принятие таких решений в отношении объектов, ошибочно включенных в перечень ОТСГ.

3.3. Распоряжение имуществом должника, являющимся ОТСГ

Закон об урегулировании неплатежеспособности вступил в силу с 1 октября 2023 г. Однако по делам об экономической несостоятельности (банкротстве), производство по которым возбуждено до вступления в силу нового Закона, применяются нормы Закона Республики Беларусь «Об экономической несостоятельности (банкротстве)».

При этом постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 апреля 2013 г. №336 «Об утверждении Положения о порядке передачи в коммунальную собственность объектов в случае принятия государственным органом решения о невозможности определения принимающей организации (невозможности принятия объектов)» с 1 октября 2023 г. утратило силу в связи с принятием постановления Совета Министров Республики Беларусь от 2 сентября 2023 г. № 574.

В соответствии со статьей 75 Закона об урегулировании неплатежеспособности ОТСГ, жилые помещения государственного жилищного фонда, объекты государственного имущества, переданные в безвозмездное пользование, не включаются в состав имущества должника.

Управляющий обязан принять меры по выявлению таких объектов.

Важно! С этой целью необходимо провести тщательную инвентаризацию имущества.

Прежде всего, следует проверить фактическое наличие объектов и принадлежность организации. Неоднократно встречались случаи, когда объекта уже не было в наличии или параметры (размеры) объекта отличались (протяженность дорог, площадь мелиоративных систем). Также предлагались для определения принимающей организации объекты, которые ранее уже были переданы другой организации, но все еще не были сняты с учета у организации. При обнаружении неучтенных в бухгалтерском учете объектов, необходимо поставить их на учет.

Для этой цели необходимо изучить данные по госрегистрации объектов недвижимости и земельных участков, проверить данные бухгалтерского учета, акты разграничения балансовой принадлежности со снабжающими организациями, договоры безвозмездного пользования и др. При проведении данной работы необходимо обращать внимание на наличие инженерных сетей как составных частей зданий и сооружений.

В срок, установленный планом санации или планом ликвидации, управляющий обязан направить уведомление об:

объектах, находящихся в собственности Республики Беларусь, – в государственные органы, уполномоченные управлять государственным

имуществом), в подчинении (составе) которых находится должник или которые осуществляют управление принадлежащими Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам акциями (долями в уставном фонде) должника, иные органы, выступающие ссудодателями по договору безвозмездного пользования;

объектах, находящихся в собственности административно-территориальных единиц Республики Беларусь, – в местные исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения объектов;

объектах, право собственности в отношении которых зарегистрировано за должником и которые могут находиться только в собственности государства, – в местные исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения объектов.

Важно! Необходимо в плане санации или плане ликвидации отразить возможное использование объектов до определенного момента и (или) установить сроки для направления уведомления с целью определения принимающей организации и передачи объектов.

В течение трех месяцев со дня получения уведомления, но не позднее установленного срока санации либо ликвидационного производства (за исключением иного порядка для объектов инженерной и транспортной инфраструктуры):

государственные органы, уполномоченные управлять государственным имуществом, обязаны принять решение об определении организации, принимающей объекты в хозяйственное ведение, оперативное управление или безвозмездное пользование (далее – принимающая организация), либо мотивированное решение о невозможности определения принимающей организации и передаче объектов в коммунальную собственность соответствующей административно-территориальной единицы Республики Беларусь (далее – решение о невозможности принятия объектов). Организациями, принимающими объекты в безвозмездное пользование, могут быть определены хозяйственные общества, акции (доли в уставных фондах) которых переданы в управление государственных органов. Решение о невозможности принятия объектов может быть принято только при отсутствии предложений у государственных органов, уполномоченных управлять государственным имуществом, о его принятии;

местные исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения объектов обязаны принять решение об определении принимающей организации.

Важно! Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры подлежат передаче принимающей организации, имущество которой находится в республиканской либо коммунальной собственности,

в зависимости от разграничения полномочий по их обслуживанию на основании принятого в течение 30 дней со дня получения уведомления управляющего о таких объектах решения государственного органа, уполномоченного управлять государственным имуществом, об определении принимающей организации.

Термины «инженерная инфраструктура» и «транспортная инфраструктура» имеют значения, определенные Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

Справочно. Инженерная инфраструктура – совокупность инженерных сетей, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие коммуникации) на объекты потребления и в случае необходимости отведение использованных ресурсов.

Транспортная инфраструктура – совокупность коммуникаций автомобильного, железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта, предназначенных для движения транспорта, пешеходов, перемещения пассажиров, багажа и грузов, в том числе продукции по территориям населенных пунктов и межселенным территориям.

Принимающей организацией может быть определена организация, которая находится в подчинении (входит в состав (структуру)) иного государственного органа, уполномоченного управлять государственным имуществом, местного исполнительного и распорядительного органа либо акции (доли в уставном фонде) которой переданы в управление такого государственного органа, местного исполнительного и распорядительного органа, по согласованию с этим государственным органом, местным исполнительным и распорядительным органом.

О решении об определении организации управляющий должен быть письменно проинформирован соответствующим государственным органом, уполномоченным управлять государственным имуществом, местным исполнительным и распорядительным органом не позднее пяти дней со дня принятия решения с направлением его копии.

Управляющий не позднее семи дней со дня получения копии решения государственного органа, уполномоченного управлять государственным имуществом, о невозможности принятия объектов обязан направить уведомление об объектах, находящихся в собственности Республики Беларусь, с приложением копии указанного решения в местные исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения таких объектов.

Местный исполнительный и распорядительный орган в течение трех месяцев со дня получения от управляющего копии решения о невозможности принятия объектов обязан принять решение

об определении принимающей организации, имущество которой находится в коммунальной собственности соответствующей административно-территориальной единицы Республики Беларусь, и не позднее пяти рабочих дней со дня его принятия письменно информировать управляющего и государственный орган, уполномоченный управлять государственным имуществом.

Передача объектов осуществляется управляющим на основании решения об определении принимающей организации, решения о невозможности принятия объектов (в случае принятия такого решения), а также передаточного акта по фактическому состоянию без каких-либо дополнительных условий в течение 30 дней со дня принятия соответствующего решения.

Следует также помнить, что Указом Президента Республики Беларусь от 5 февраля 2013 г. № 63 «О некоторых вопросах правового регулирования процедур экономической несостоятельности (банкротства)» (далее – Указ № 63) установлен упрощенный порядок при осуществлении государственной регистрации создания капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, незавершенных законсервированных строений, переданных в соответствии со статьей 98 Закона Республики Беларусь от 13 июля 2012 г. «Об экономической несостоятельности (банкротстве)», так как была предоставлена возможность передачи имущества должника без оформления им правоудостоверяющих документов).

Подготовлен проект Указа Президента Республики Беларусь «Об особенностях работы с имуществом неплатежеспособных организаций», который предусматривает корректировку Указа № 63. Необходимо будет при его принятии учитывать все особенности.

Важно! Несмотря на предоставленную возможность передачи объектов без правоудостоверяющих документов, необходимо проверить расположение объектов на земельном участке. Возникают трудности с разделом земельного участка, если расположенные на нем объекты переданы (в том числе в результате продажи) в разную собственность. Иногда объекты расположены вразброс, и нет возможности обеспечить проход или проезд к таким объектам или может даже оказаться, что земельный участок неделимый.

Также на стадии, когда определяются лоты по продаже имущества, которое может быть продано, целесообразно вместе со зданиями предлагать к продаже и сети (если, конечно, это не объекты, которые должны находиться в собственности государства), а также благоустройство, например, в виде ограждений и покрытий к этим домам. Так как в случае продажи дома находят новых собственников, а сети к

ним и благоустройство никому другому не нужны, продать отдельно их крайне затруднительно.

Целесообразно при формировании лотов и земельных участков для обслуживания объектов недвижимости, входящих в состав этих лотов, взаимодействовать с местными органами управления.

4. Передача нереализованного имущества в государственную собственность

В соответствии со статьей 146 Закона об урегулировании неплатежеспособности в случае неполучения от собственника имущества должника заявления о принятии нереализованного имущества в течение 15 дней со дня размещения в Едином реестре уведомления, нереализованное недвижимое имущество передается управляющим в коммунальную собственность или иным заинтересованным лицам, а нереализованные объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры передаются управляющим в республиканскую или коммунальную собственность.

О наличии нереализованного недвижимого имущества управляющий уведомляет местные исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения такого имущества в течение 15 дней со дня истечения установленного срока для собственника имущества.

Местные исполнительные и распорядительные органы в течение трех месяцев со дня получения уведомления управляющего о наличии нереализованного недвижимого имущества, но не позднее срока завершения ликвидационного производства в отношении должника принимают решение об определении принимающей организации, имущество которой находится в коммунальной собственности соответствующей административно-территориальной единицы Республики Беларусь, о чем письменно уведомляют управляющего не позднее пяти дней со дня принятия такого решения, либо направляют управляющему уведомление о невозможности определения такой принимающей организации.

После получения управляющим уведомления местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения нереализованного недвижимого имущества о невозможности определения принимающей организации такое имущество может быть передано управляющим безвозмездно иным заинтересованным лицам.

При отсутствии лиц, заинтересованных в приобретении нереализованного недвижимого имущества на безвозмездной основе, управляющий уведомляет об этом местный исполнительный и распорядительный орган, который в течение 30 дней со дня получения такого уведомления обязан принять решение об определении

принимающей организации, имущество которой находится в коммунальной собственности соответствующей административно-территориальной единицы Республики Беларусь. На основании этого решения в установленный в нем срок нереализованное недвижимое имущество подлежит передаче управляющим указанной в нем принимающей организации.

О наличии нереализованных объектов инженерной и (или) транспортной инфраструктуры управляющий уведомляет государственные органы, уполномоченные управлять государственным имуществом, и (или) местные исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения таких объектов (в зависимости от разграничения полномочий по обслуживанию соответствующих объектов) в течение 15 дней со дня истечения срока, установленного для собственника имущества. Указанные объекты подлежат передаче принимающей организации, имущество которой находится в республиканской либо коммунальной собственности, в порядке, установленном пунктом 10 статьи 75 Закона об урегулировании неплатежеспособности, на основании решения об определении принимающей организации, принимаемого государственным органом, уполномоченным управлять государственным имуществом, и (или) местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения таких объектов в течение 30 дней со дня получения уведомления управляющего о наличии таких объектов.

Важно! Законом об урегулировании неплатежеспособности установлен порядок продажи имущества должника. Вместе с тем, с целью минимизации количества нереализованного имущества рекомендуется организовывать большее количество торгов с максимальным снижением цены.