



ДЗЯРЖАЎНЫ КАМІТЭТ
ПА МАЁМАСЦІ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ПАСТАНОВА
КАЛЕГІІ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
КОЛЛЕГИИ**

25.01.2019 № 1-1

г. Минск

г. Минск

О проблемных вопросах по организации деятельности единого оператора по продаже недвижимого имущества на базе РУП "Институт недвижимости и оценки" за 2018 год

Заслушав информацию директора РУП "Институт недвижимости и оценки" Климчука А.И. о результатах и проблемных вопросах по организации деятельности единого оператора по продаже недвижимого имущества на базе РУП "Институт недвижимости и оценки" за 2018 год, коллегия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять к сведению информацию директора РУП "Институт недвижимости и оценки" Климчука А.И. о результатах и проблемных вопросах по организации деятельности единого оператора (РУП "Институт недвижимости и оценки") по продаже недвижимого имущества хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах более 50% (далее – хозяйственные общества) за 2018 год (прилагается).

2. Определить осуществление продажи объектов хозяйственных обществ посредством единого оператора одним из инструментов вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества.

3. Отметить:

достаточность правового регулирования вопросов распоряжения имуществом хозяйственных обществ, позволяющего осуществлять работы по вовлечению в хозяйственный оборот имущества в полном объеме;

необходимость совершенствования подходов к формированию средств, за счет которых обеспечивается эффективная работа единого оператора, в том числе к взиманию вознаграждения за оказываемый им комплекс работ (услуг), и выработки предложений по установлению более гибких подходов к определению его размера;

низкую активность хозяйственных обществ с долей Республики Беларусь в уставных фондах более 50% в организации работы с единым оператором;

целесообразность распространения организациями по землеустройству, подчиненными Госкомимуществу, а также территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним подходов по расчетам за оказанные с участием единого оператора услуги, аналогичных подходам при оформлении документов на государственное имущество;

преждевременность изменения законодательства, регулирующего вопросы распоряжения государственным имуществом, в части организации деятельности единого оператора.

4. РУП "Институт недвижимости и оценки" (Климчук А.И.):

4.1. продолжить в 2019 году в качестве единого оператора работу с имуществом, находящимся в собственности хозяйственных обществ, при этом расширить предоставление отдельных составляющих этой услуги, в том числе, и на имущество, находящееся в государственной собственности;

4.2. провести анализ затрат на оказываемые единым оператором услуги и представить управлению аналитической работы, развития отрасли и информатизации Госкомимуществу до 1 апреля 2019 г. предложения по определению стоимости этих услуг, в том числе в сравнении с ценовыми предложениями иных организаций, оказывающих аналогичные услуги;

4.3. организовать на постоянной основе освещение в средствах массовой информации, сети Интернет работы единого оператора и ее результатов.

5. Управлению аналитической работы, развития отрасли и информатизации (Тульвинский В.В.):

5.1. рассмотреть до 15 апреля 2019 г. предоставленные в соответствии с подпунктом 4.2 пункта 4 настоящего постановления коллегии РУП "Институт недвижимости и оценки" предложения по определению стоимости услуг единого оператора на предмет ее обоснованности;

5.2. проработать по результатам исполнения подпункта 5.1 настоящего пункта вопрос о целесообразности дополнения перечня товаров (работ, услуг), на закупки которых за счет собственных средств не распространяется действие постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 марта 2012 г. № 229 "О совершенствовании отношений в области закупок товаров (работ, услуг) за счет собственных средств", услугой единого оператора по продаже неиспользуемого имущества.

6. Главному управлению распоряжения имуществом (Васильева В.В.) совместно с комитетами государственного имущества областных (Минского городского) исполнительных комитетов

и во взаимодействии с республиканскими государственными органами, осуществляющими владельческий надзор:

6.1. провести анализ факторов, влияющих на результативность работы единого оператора;

6.2. изучить целесообразность, в том числе с учетом международного опыта, создания целевого фонда по финансированию работ по распоряжению государственным имуществом и имуществом хозяйственных обществ с долей государства;

6.3. сформировать до 20 февраля 2019 г. перечень неиспользуемых и неэффективно используемых объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности хозяйственных обществ с долей государства в уставных фондах и не реализованных в 2018 году, и направить его в РУП "Институт недвижимости и оценки".

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя комитета Абрамова В.А.

Председатель



А.А.Гаев

Приложение
к постановлению коллегии
Государственного комитета
по имуществу Республики Беларусь
25.01.2019 № 1-1

ИНФОРМАЦИЯ

о проблемных вопросах по организации деятельности единого оператора по продаже недвижимого имущества на базе РУП "Институт недвижимости и оценки" за 2018 год

Во исполнение поручений Совета Министров Республики Беларусь Госкомимуществом совместно с заинтересованными выработаны предложения по созданию единого оператора по продаже недвижимого имущества и механизм его взаимодействия с балансодержателями недвижимого имущества.

Необходимость принятия решения по привлечению единого оператора к вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества хозяйственных обществ связана с низкой их активностью в решении данного вопроса, а также с отсутствием свободных средств у многих собственников для подготовки неиспользуемого имущества к продаже.

Решением коллегии Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество) от 19 января 2018 г. № 1-2 (далее – Постановление 1-2) предусмотрена реализация пилотного проекта по работе единого оператора. При этом в 2018 году единый оператор приступил к работе с имуществом хозяйственных обществ с долей государства в уставном фонде более 50%, что не потребовало изменения законодательства в области имущественных отношений
Справочно.

Единым оператором определен РУП "Институт недвижимости и оценки" (далее – Институт). Им проводится полный комплекс работ по продаже объектов хозяйственных обществ (от подготовительных до заключения от имени собственника договора купли-продажи и контроля за оплатой). Постановлением 1-2 одобрена примерная форма договора поручения, устанавливающая размер вознаграждения единому оператору за оказываемый комплекс услуг – 17 процентов от цены продажи имущества.

В рамках проводимой работы, Институтом организована последовательная работа по реализации указанного проекта.

За 2018 год Институтом заключено 14 договоров с организациями, определенными Постановлением 1-2, а также 3 договора-поручения

на оказание комплекса услуг по продаже объектов недвижимости с ЗАО "Отдых 2010", ОАО "Любищицы" и ОАО "Вознесенский". Всего готовится к отчуждению 192 объекта недвижимости.

Реализовано три объекта недвижимости ОАО "Беларуськалий". Затраты на подготовку недвижимого имущества составили 7800,40 рубля, а вознаграждение за реализацию – 7304,00 рубля.

В декабре 2018 г. проведены аукционы по недвижимому имуществу ОАО "Доломит" 22 декабря 2018 г. и ОАО "БЗАЛ" 28 декабря 2018 г., однако торги не состоялись в связи с отсутствием участников. Повторные аукционы назначены на январь 2019 г. Общие предварительные затраты по указанным договорам составили 18 932,30 рубля.

Справочно.

За 2018 год хозяйственными обществами с долей республиканской собственности в уставном фонде продано 54 объекта, с долей коммунальной собственности – 99.

В адрес Института поступают заявки на реализацию недвижимого имущества от хозяйственных обществ с долей коммунальной собственности в уставном фонде, что не предполагает работу в рамках пилотного проекта. В ряде случаев на имущество наложен арест или приняты меры по обеспечению исполнения исполнительного документа в виде запрета на совершение регистрационных действий органами принудительного исполнения.

В настоящее время на условиях поэтапной оплаты работ выполняются работы по договору с ОАО "Любищицы". Проводится работа по заключению договоров на оказание услуг еще с 5 организациями (ОАО "Кленовичи", ОАО "Копыльское", ОАО "Радовецкий", ОАО "Рита", ОАО "Городец Агро").

Вместе с тем, анализ проводимой работы выявил ряд объективных и субъективных факторов, негативно влияющих на эффективность работы единого оператора по продаже объектов хозяйственных обществ.

В настоящее время объекты, реализуемые единым оператором, находятся в разной "степени готовности" к продаже и расположены в разных зонах деловой активности. Применение вознаграждения в размере 17% несет высокие риски как для единого оператора, так и экономической нецелесообразности работы с ним для собственников имущества.

К примеру, при реализации имущества ОАО "Беларуськалий", где затраты на подготовку имущества были минимальны, общие затраты единого оператора сопоставимы с вознаграждением от стоимости проданного имущества. По сельхозпредприятиям работа по принятым условиям работы единого оператора однозначно убыточна.

Имеются не решенные проблемы для заказчика с выбором единого оператора как поставщика услуги на конкурсной основе. Проведение заказчиками тендеров увеличивает сроки принятия решения в выборе единого оператора, а также не приводит к минимизации расходов, т.к. данная услуга предоставляется на единых условиях только одним поставщиком – РУП "Институт недвижимости и оценки".

Отсутствие начальной финансовой поддержки для деятельности единого оператора не позволяет быстрыми темпами наращивать производительность из-за недостатка оборотных средств предприятия.

Также практика работы единого оператора свидетельствует об отсутствии востребованности в его услугах со стороны хозяйственных обществ, в структуре которых созданы специализированные подразделения по вопросам распоряжения имуществом.

В целях дальнейшей реализации пилотного проекта по продаже через единого оператора недвижимого имущества в 2019 году необходимо усовершенствовать подходы к его работе, в том числе к взиманию вознаграждения за оказываемый им комплекс работ, с выработкой предложений по установлению более гибких подходов к определению его размера.

Начальник
главного управления
распоряжения имуществом



В.В.Васильева