ЦМЭП



Рекомендации по приватизации муниципальных унитарных предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Москва

gost.e-ecolog.ru

ЦЕНТР
МУНИЦИПАЛЬНОЙ
ЭКОНОМИКИ И ПРАВА

ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА

РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ УНИТАРНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Москва, 2007 г.

Рекомендации предназначены для оказания практической помощи органам местного самоуправления и муниципальным унитарным предприятиям жилищно-коммунального хозяйства в прохождении процедуры приватизации.

Рекомендации рассматривают все этапы преобразования (от принятия решения о реорганизации предприятия до государственной регистрации открытого акционерного общества и продажи акций) и включают перечень нормативных правовых документов, используемых при приватизации муниципального имущества.

Рекомендации по приватизации муниципальных унитарных предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства. — М., ЦМЭП, 2007. — 72 с.

© *ЦМЭП 2007* *Все права защищены. Полное или частичное копирование сборника (в том числе в электронном виде) без разрешения правообладателей является нарушением и может иметь юридические последствия в соответствии с действующим законодательством*

Издатель не несет ответственности за содержание и не оказывает консультационные услуги по применению сборников, приобретенных не у Центра муниципальной экономики и права или его региональных представителей.

С перечнем наших изданий вы можете познакомиться на сайте http://www.cnis.ru.

Контактный телефон: (495) 544-37-81.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общая часть 5
2. Порядок и условия приватизации муниципального имущества 8
2.1. Решение о реорганизации предприятия 8
2.1.1. Прогнозный план (программа) приватизации 8
2.1.2. Муниципальные правовые акты о подготовке к приватизации 9
2.1.3. Организационно-распорядительные документы по подготовке к приватизации на муниципальном унитарном предприятии 11
2.2. Инвентаризация имущества и обязательств муниципального унитарного предприятия 12
2.3. Составление промежуточного баланса и его аудиторская проверка 16
2.4. Оформление земельных отношений 17
2.5. Оформление регистрационных документов на недвижимое имущество и сделок с ним 18
2.6. Определение состава подлежащего приватизации имущества муниципальных унитарных предприятий жилищно-коммунального комплекса 20
2.7. Расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов муниципального унитарного предприятия 24
2.8. Принятие муниципального правового акта об условиях приватизации муниципального унитарного предприятия 26
2.9. Формирование передаточного акта 29
2.10. Передача в муниципальную казну не подлежащего приватизации имущества 31
2.11. Передача документов приватизируемого предприятия в муниципальный архив 32
2.12. Особенности бухгалтерской и налоговой отчетности в переходный период 33
2.13. Порядок определения уставного капитала акционерного общества 37

2.14. Ограничения деятельности
преобразуемого предприятия 39
2.15. Приватизация муниципального унитарного предприятия,
в отношении которого введена процедура банкротства 41
2.16. Государственная регистрация
открытого акционерного общества 43
2.17. Эмиссия ценных бумаг
открытого акционерного общества 44
2.18. Продажа муниципального пакета акций
открытых акционерных обществ 46
2.18.1. Подготовка к продаже акций
открытого акционерного общества 46
2.18.2. Продажа акций на специализированном
аукционе 48
2.18.3. Продажа акций по результатам
доверительного управления 52
2.18.4. Информационное обеспечение продажи акций
открытого акционерного общества 52
Приложение 1
Перечень нормативных правовых документов,
используемых при приватизации муниципального имущества 56
Приложение 2
Рекомендуемая форма прогнозного плана (программы)
приватизации муниципального имущества 59
Приложение 3
Примерная форма передаточного акта 65

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. «Рекомендации по приватизации муниципальных унитарных предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства» (далее — Рекомендации) предназначены для оказания практической помощи органам местного самоуправления и муниципальным унитарным предприятиям жилищно-коммунального хозяйства при прохождении всех этапов преобразования муниципальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества.

1.2. Целями проводимой приватизации муниципальных унитарных предприятий является:

– повышение качества и доступности коммунальных услуг для населения муниципального образования;

– повышение эффективности эксплуатации инженерной инфраструктуры муниципального образования;

– повышение эффективности работы приватизированных предприятий жилищно-коммунального хозяйства;

– пополнение бюджетов муниципальных образований за счет платежей за эксплуатацию имущества, не подлежащего приватизации;

– получение дивидендов по акциям акционерного общества, находящимся в муниципальной собственности.

1.3. Законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие приватизацию муниципальных унитарных предприятий, можно разделить на две группы документов: обязательные и рекомендательные для применения. Использование федеральных нормативных правовых актов, регулирующих отношения, возникающие при приватизации муниципального имущества, обусловлено тем, что порядок приватизации муниципального имущества разрабатывается органами местного самоуправления самостоятельно и должен соответствовать федеральному законодательству. Федеральные нормативные правовые акты, регламентирующие приватизацию федерального имущества, могут использоваться по аналогии. Перечень обязательных и рекомендуемых для применения нормативных правовых документов при приватиза-

ции муниципальных унитарных предприятий приведён в Приложении 1.

1.4. Механизм приватизации муниципальных унитарных предприятий зависит от величины балансовой стоимости подлежащих приватизации активов предприятия. В соответствии со статьёй 13 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (Далее — Федеральный закон № 178-ФЗ), если величина балансовой стоимости подлежащих приватизации активов унитарного предприятия равна или превышает 100 тыс. руб.[1], муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства на первом этапе будет преобразовано в открытое акционерное общество со 100%-ной долей муниципальной собственности. На втором этапе будет проходить продажа акций, находящихся в собственности муниципальных органов власти, одним из определённых законодательством способов: на специализированном аукционе, конкурсе, через организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам доверительного управления.

Если стоимость подлежащих приватизации активов меньше указанного размера, приватизация будет проходить в один этап: либо путём продажи имущества одним из способов, определённых законодательством: на аукционе, конкурсе, посредством публичного предложения, без объявления цены, либо путём внесения муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ.

1.5. У подавляющего большинства муниципальных унитарных предприятий жилищно-коммунального хозяйства величина балансовой стоимости активов, подлежащих приватизации, превышает 100 тыс. руб., поэтому способ преобразования в открытые акционерные общества на первом этапе приватизации будет применен при реорганизации большинства унитарных предприятий

[1] Минимальный уставный капитал открытого акционерного общества должен составлять не менее тысячекратной суммы минимального размера оплаты труда, на дату регистрации общества в соответствии с Федеральным законом от 26 12 95 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

жилищно-коммунального хозяйства. В связи с этим, предметом рассмотрения данных Рекомендаций является процедура приватизации предприятий жилищно-коммунального хозяйства, способ приватизации которых на первом этапе — преобразование в открытое акционерное общество.

1.6. Преобразование в открытое акционерное общество предполагает обязательное включение муниципального унитарного предприятия в прогнозный план (программу) приватизации, подготовку к приватизации, составление передаточного акта, а также соблюдение всех остальных требований законодательства к порядку преобразования.

Имущество, не подлежащее приватизации, в процессе преобразования должно быть изъято в муниципальную казну и может быть передано акционерному обществу на праве доверительного управления, по договору аренды или концессионному договору, а также на основании других гражданско-правовых договоров.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Решение о реорганизации предприятия

2.1.1. Прогнозный план (программа) приватизации

Порядок планирования приватизации муниципального имущества определяется органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии со статьей 10 Федерального закона № 178-ФЗ. Основанием для подготовки и принятия решений об условиях приватизации предприятий жилищно-коммунального хозяйства является прогнозный план (программа) приватизации (далее — прогнозный план (программа) приватизации), принятый на уровне муниципального образования, в который должны войти муниципальные унитарные предприятия, приватизируемые в очередном году.

Прогнозный план (программа) приватизации должен быть разработан на основании муниципальных правовых актов, принятых на уровне муниципального образования, не противоречащих федеральному законодательству. При составлении прогнозного плана (программы) приватизации органы местного самоуправления могут руководствоваться «Правилами разработки прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества», утверждёнными постановлением Правительства РФ от 26.12.2005 г. № 806.

Рекомендуемая форма прогнозного плана приватизации муниципального имущества приведена в Приложении 2.

В прогнозном плане (программе) приватизации целесообразно отражать следующую информацию:

- перечень документов, на основании которых проводится приватизация;
- основные цели и задачи приватизации муниципального имущества;
- перечень имущества сферы жилищно-коммунального хозяйства, не подлежащего приватизации;
- способы приватизации муниципального имущества;
- порядок оценки стоимости приватизируемого имущества;

– информационное обеспечение процесса приватизации;

– перечень муниципальных унитарных предприятий, которые подлежат приватизации и характеристика муниципального унитарного предприятия;

– прогноз поступления в местный бюджет полученных от продажи муниципального имущества денежных средств.

Характеристика муниципального унитарного предприятия в прогнозном плане (программе) приватизации может содержать следующие данные:

– наименование и местонахождение муниципального унитарного предприятия;

– балансовая стоимость и принадлежность основных средств;

– общая площадь объектов недвижимого имущества, принадлежащих предприятию на праве хозяйственного ведения.

Прогнозный план (программа) приватизации в соответствии со статьей 15 Федерального закона № 178-ФЗ подлежит опубликованию в средствах массовой информации. Информационное сообщение должно быть опубликованию в журнале «Вестник государственной регистрации».

2.1.2. Муниципальные правовые акты о подготовке к приватизации

Следующим шагом в приватизации муниципального имущества является издание органом по управлению имуществом муниципального образования муниципального правового акта, к примеру, Распоряжения о подготовке к приватизации по конкретному предприятию жилищно-коммунального хозяйства (далее — Распоряжения).

Распоряжение может включать следующее положения:

1) Для органа по управлению имуществом муниципального образования:

– об организации конкурса по проведению аудиторской проверки полноты и правильности представленных предприятием документов по приватизации, результатов инвентаризации и промежуточного баланса;

– указание о принятии решения об условиях приватизации предприятия с учетом пункта 4 статьи 31 Федерального закона № 178-ФЗ, подписании передаточного акта и осуществлении иных необходимых юридических действий, связанных с приватизацией предприятия;

– указание о представлении в орган местного самоуправления муниципального образования копии решения об условиях приватизации предприятия и копий документов, опрделяющих порядок дальнейшего использования имущества, не подлежащего приватизации в составе имущественного комплекса в соответствии с действующим законодательством;

– указание об утверждении устава открытого акционерного общества, формировании его органов управления и обеспечении внесения в реестр акционеров сведений об органах власти муниципального образования в лице органа по управлению имуществом муниципального образования, как о единственном владельце первого выпуска акций открытого акционерного общества, созданного при преобразовании предприятия.

2) Для руководителя муниципального унитарного предприятия:

– об организации проведения инвентаризации имущества на предприятии с указанием сроков;

– об организации оформления отсутствующих документов о предоставлении земельных участков, проведение землеустроительных работ и (или) получение кадастровых карт (планов) земельных участков с указанием сроков;

– о представлении в орган по управлению имуществом муниципального образования в определённые сроки:

- оформленных в установленном порядке результатов инвентаризации и промежуточного баланса, составленного на дату окончания инвентаризации;
- оформленных в установленном порядке кадастровых карт (планов) земельных участков;
- предложений по дальнейшему использованию не подлежащего приватизации имущества (в том числе исключительных прав) предприятия;

- сведений об имеющихся обременениях приватизируемого имущества предприятия;
- расчета балансовой стоимости подлежащих приватизации активов предприятия;
- иных материалов, необходимых для принятия решения об условиях приватизации.

2.1.3. Организационно-распорядительные документы по подготовке к приватизации на муниципальном унитарном предприятии

После выхода Распоряжения о подготовке к приватизации, руководителю муниципального унитарного предприятия необходимо разработать следующие распорядительные документы:

1) Приказ (распоряжение) о подготовке предприятия к приватизации;

2) Приказ (распоряжение) о проведении инвентаризации имущества и обязательств.

Приказ (распоряжение) о подготовке предприятия к приватизации может содержать поручение ответственному лицу в соответствующие сроки:

– организовать проведение инвентаризации имущества и обязательств;

– представить предложения руководителю по персональному составу рабочей инвентаризационной комиссии для утверждения;

– представить в орган по управлению имуществом муниципального образования оформленные в установленном порядке результаты инвентаризации, промежуточный баланс, расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов, сведения об имеющихся обременениях приватизируемого имущества, предложения по объектам, не подлежащим приватизации.

Приказом о проведении инвентаризации имущества и обязательств назначается рабочая инвентаризационная комиссия, порядок и сроки её работы.

2.2. Инвентаризация имущества и обязательств муниципального унитарного предприятия

На этапе реорганизации предприятию необходимо располагать объективными данными об имуществе и финансовых обязательствах, которые должны быть подтверждены результатами инвентаризации.

Инвентаризация является подтверждением достоверности отражения в учете переходящих к правопреемникам имущества и обязательств и носит в процессе реорганизации обязательный характер (п.2 ст.12 Федерального закона от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (Далее — Федеральный закон № 129-ФЗ)). Порядок проведения инвентаризации установлен Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина РФ от 13.06.1995 г. № 49, в соответствии с которыми инвентаризации подлежит все имущество организации независимо от его местонахождения и все виды финансовых обязательств.

Кроме того, инвентаризации подлежат производственные запасы и другие виды имущества, числящиеся в бухгалтерском учете (находящиеся на ответственном хранении, арендованные, полученные для переработки), а также имущество, не учтенное по каким-либо причинам. На имущество, находящееся на ответственном хранении, арендованное или полученное для переработки, составляются отдельные описи.

Проводить инвентаризацию рекомендуется на дату составления промежуточного баланса, при этом каждая строка баланса должна быть подтверждена соответствующими инвентарными описями. Если по результатам проведения инвентаризации были выявлены неучтенные (бесхозяйные) объекты, то учет данных объектов производится в соответствии со ст.225 Гражданского кодекса РФ.

Бесхозяйное недвижимое имущество принимается на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого оно находится.

По истечении года со дня постановки бесхозяйного недвижимого имущества на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на это имущество.

Бесхозяйное недвижимое имущество, не признанное по решению суда поступившим в муниципальную собственность, может быть вновь принято во владение, пользование и распоряжение оставившим его собственником либо приобретено в собственность в силу приобретательной давности.

Результаты инвентаризации оформляются по унифицированным формам, утвержденным постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88.

При проведении инвентаризации необходимо учитывать, что согласно пункту 2 статьи 60 ГК РФ кредитор реорганизуемого муниципального унитарного предприятия вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это муниципальное унитарное предприятие, и возмещения убытков.

В соответствии с п.7 ст.29 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», при преобразовании унитарное предприятие не позднее 30 дней от даты принятия решения о реорганизации обязано уведомить в письменной форме об этом всех известных ему кредиторов муниципального унитарного предприятия, а также опубликовать в журнале «Вестник государственной регистрации», сообщение о таком решении. При этом кредиторы муниципального унитарного предприятия в течение 30 дней от даты направления им уведомления или в течение 30 дней от даты опубликования сообщения о таком решении, вправе в письменной форме потребовать прекращения или досрочного исполнения соответствующих обязательств муниципального унитарного предприятия и возмещения им убытков.

Налоговые органы обязаны при регистрации реорганизации требовать от юридических лиц предъявления доказательств уведомления кредиторов и выносить решения об отказе в государственной регистрации при их отсутствии.

Если кредиторы предъявят требования о досрочном исполнении обязательства, возможны три варианта последствий для реорганизуемого предприятия жилищно-коммунального хозяйства:

1. Если реорганизуемое предприятие не обладает достаточными средствами, чтобы отвечать по своим обязательствам перед кредиторами, а последние, в свою очередь, потребовали досрочного исполнения обязательств перед ними, предприятие может быть признано несостоятельным, что, скорее всего, приведет к его банкротству. Практика показывает, что уведомление кредиторов может повлечь прекращение работы предприятия в случае, если все кредиторы одновременно потребуют от него исполнить свои обязательства, поэтому есть риск, что отдельные контрагенты предприятия захотят воспользоваться предстоящей реорганизацией с целью досрочного исполнения обязательств.

2. Если реорганизуемое предприятие имеет возможность рассчитаться по своим обязательствам с кредиторами в установленные договором сроки, а досрочное исполнение обязательств перед кредиторами может привести к несостоятельности данного предприятия, то возможен вариант договора с кредиторами об их согласии не выдвигать требований о досрочном исполнении обязательств, и переводе обязательств на правопреемника реорганизуемого предприятия.

3. Третий вариант, как наиболее благоприятный, заключается в том, что реорганизуемое предприятие, даже в случае выдвижения требований кредиторами о досрочном исполнении обязательств перед ними, сможет рассчитаться по своим обязательствам досрочно и благополучно завершить процесс реорганизации.

Таким образом, кредиторы не могут воспрепятствовать проведению реорганизации, но имеют право предъявить требования о досрочном исполнении обязательств перед ними, что может негативно сказаться на финансовом состоянии реорганизуемого предприятия жилищно-коммунального хозяйства. Данная про-

блема может быть решена с помощью заключения соглашений с кредиторами о не предъявлении указанных требований до реорганизации или отсрочке уплаты долга.

Правопреемство включает в себя перевод долга реорганизованного юридического лица на его правопреемника и уступку права требования. Перевод долга на другое лицо возможен лишь с согласия кредитора (ст.391 ГК РФ).

Получив требования кредиторов, предприятию необходимо составить реестр требований кредиторов. В реестре указываются следующие сведения:

- наименование кредитора и его адрес;
- основание задолженности;
- сумма задолженности;
- сумма причитающихся штрафов, пеней и убытков, которые кредиторы требуют погасить.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2004 № 233 утверждена типовая форма реестра требований кредиторов, которой можно руководствоваться при составлении реестра кредиторов на предприятии.

После составления реестра требований, с кредиторами проводятся переговоры по корректировке сроков и способов погашения задолженности.

2.3. Составление промежуточного баланса и его аудиторская проверка

Вместе с документами, необходимыми для выбора способа и условий приватизации, собственнику муниципального унитарного предприятия (органу местного самоуправления) предоставляется промежуточный баланс с отметкой налоговых органов о его сдаче.

Промежуточный баланс составляется на дату составления акта инвентаризации в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Федерального закона № 178-ФЗ в объеме и по формам годовой бухгалтерской отчетности, в которую в соответствии с Федеральным законом № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» включается, в том числе, аудиторское заключение. По всем статьям промежуточного баланса должны быть даны пояснения.

При проведении аудиторской проверки промежуточного баланса аудиторские организации обязаны соблюдать стандарты аудиторской деятельности, то есть единые требования к порядку осуществления аудиторской деятельности, оформлению и оценке качества аудита согласно ст.9 Федерального закона № 119-ФЗ от 07.08.2001 «Об аудиторской деятельности».

Требования к аудиторскому заключению установлены постановлением Правительства Российской Федерации № 696 от 23.09.2002 г. «Об утверждении федеральных правил (стандартов) аудиторской деятельности» (в ред. постановлений Правительства РФ от 04.07.2003 № 405, от 07.10.2004 № 532, от 16.04.2005 г. № 228).

2.4. Оформление земельных отношений

В соответствии со статьей 28 Федерального закона № 178-ФЗ, приватизация имущества муниципальных унитарных предприятий не может быть проведена без приватизации земельных участков, на которых находится данное имущество.

При преобразовании муниципального унитарного предприятия в акционерное общество в соответствии со статьей 28 Федерального закона № 178-ФЗ, предприятие должно иметь план земельного участка и правоустанавливающие документы на этот участок (акты о предоставлении земельных участков и (или) договоров, в соответствии с которыми используются земельные участки, документы на проведение землеустроительных работ и (или) кадастровые карты (планы) земельных участков, договор аренды земельного участка, свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок и т.д.).

В случае, если в отношении подлежащих приватизации земельных участков проведен кадастровый учет, то представляется выписка из государственного земельного кадастра в форме кадастрового плана земельного участка в соответствии с «Правилами оформления кадастрового плана земельного участка (ГЗК-1-Т.О-04-01-01)», утвержденными Российским земельным кадастром 10.04.2001 года.

В остальных случаях план земельного участка представляется в соответствии с приложением (форма 2) к Типовому договору купли-продажи земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, утвержденному Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации письмом от 10–11.08.1992 г. № 5-10/2125 и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом письмом от 10–11.08.1992 г. № ПМ-9/5132 (зарегистрировано в Минюсте России 25.08.1992 г. № 44).

2.5. Оформление регистрационных документов на недвижимое имущество и сделок с ним

Муниципальные унитарные предприятия относятся к числу юридических лиц, имущество которых принадлежит им на ограниченном вещном праве, которое подлежит государственной регистрации в ЕГРП в соответствии с п.1 ст.131 ГК РФ. Права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после вступления в силу закона о регистрации, подлежат обязательной государственной регистрации.

На первом этапе подготовки к приватизации у организации жилищно-коммунального хозяйства могут возникнуть определенные трудности в случае, если у предприятия отсутствуют правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, которое может подлежать приватизации. Регистрация документов на недвижимое имущество является длительным процессом, поэтому рекомендуется начинать оформлять документы на имущество, находящееся у предприятия на балансе с отсутствующими на него правоустанавливающими документами, до начала приватизации.

К правоустанавливающим документам на недвижимое имущество относится: договор о внесении здания (строения), сооружения в качестве вклада в уставной фонд с приложением перечня имущества; свидетельства о государственной регистрации прав на здания (сооружения); договор между предприятием и собственником имущества о передаче муниципального имущества на праве хозяйственного ведения с указанием индивидуализирующих характеристик каждого объекта недвижимости (наименование, адрес, регистрационный номер, целевое назначение и т.п.) и т.д.

Правоустанавливающие документы необходимо оформить надлежащим образом с соблюдением правила индивидуальной принадлежности объектов недвижимости.

При прохождении процедуры государственной регистрации используются следующие нормативные правовые документы:

– Гражданский Кодекс Российской Федерации (Статья 131);

– Федеральный закон от 21.06.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Федеральный закон № 122-ФЗ»);

– Приказ Минюста России от 01.07.2002г. № 184 «Методические рекомендации по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

– Приказ Минюста России, Минимущества России, Госстроя России от 30.10.2001 г. № 289/422/224/243 «Методические рекомендации о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества — энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы».

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона № 122-ФЗ, государственная регистрация проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи соответствующих заявлений и других необходимых для государственной регистрации права имущества документов. Срок проведения государственной регистрации начинается со дня подачи (представления) документов.

2.6. Определение состава подлежащего приватизации имущества муниципальных унитарных предприятий жилищно-коммунального комплекса

Состав подлежащего приватизации муниципального имущества определяется в передаточном акте, который составляется на основании актов инвентаризации, документов о земельных участках и о правах на них, а также документов о зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

Приватизации не подлежат, согласно статье 30 Федерального закона № 178-ФЗ:

– объекты жилищного фонда и объекты его инфраструктуры;

– объекты транспорта и энергетики, предназначенные для обслуживания жителей соответствующего муниципального образования.

В соответствии с п.3 ст.3 Федерального закона № 178-ФЗ приватизации не подлежит имущество, которое в порядке, установленном федеральными законами, может находиться только в муниципальной собственности и имущество, отнесенное федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается (объектам, изъятым из оборота).

В собственности муниципального образования в соответствии со статьёй 50 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» может находиться следующее имущество:

1. Имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов.

2. Автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений

федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания.

3. Имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

4. Имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения.

5. Жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда.

6. Имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения.

7. Обособленные водные объекты на территории поселения.

К не подлежащему приватизации имуществу в жилищно-коммунальной сфере может относиться следующее имущество:

1) Водоснабжение и водоотведение:

– водозаборные сооружения любых типов;

– сооружения искусственного пополнения подземных вод;

– очистные сооружения и установки водопровода и канализации;

– водоводы, канализационные коллекторы, водопроводные и канализационные водопроводы и насосные станции, обеспечивающие жизнедеятельность городов и населенных пунктов;

– резервуары и водонапорные башни;

– иловые площадки;

– площадки компостирования осадков;

– заводы (установки) для термической сушки и сжигания осадков;

– полигоны захоронения осадков;

– технические архивы;

– специализированное технологическое, лабораторное и иное оборудование, отчуждение которого может привести к прекращению производственного процесса водоснабжения и водоотведения;

– системы управления, диспетчеризации и связи систем водоснабжения и водоотведения;

– трансформаторные подстанции и линии электропередачи, обеспечивающие работу канализационных, водопроводных сетей и насосных станций.

2) Коммунальное электроснабжение:

– источники электроснабжения (стационарные электростанции всех типов), отпускающие электроэнергию в электрические сети общего пользования;

– линии электропередачи воздушные напряжением 35 кВт и ниже;

– линии электропередачи кабельные всех сечений напряжением 35 кВт и ниже;

– распределительные устройства переменного тока всех напряжений в отдельно стоящих зданиях и встроенные в здания (ЗРУ);

– открытые распределительные устройства (ОРУ) всех напряжений;

– подстанции трансформаторные и распределительные пункты;

– комплектные и блочные трансформаторные подстанции напряжением 10 кВт и ниже, находящиеся в отдельных зданиях и встроенные в здания;

– устройства телемеханики, противоаварийной автоматики, автоматизированные системы управления, автоматизированные системы контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ);

– конденсаторные установки на напряжение до 10 кВт;

– синхронные конденсаторы;

– токоограничивающие реакторы;

– компрессорные установки, электрогазовое хозяйство.

3) Коммунальное теплоснабжение:

– котельные установки — отопительные и отопительно-производственные в централизованных системах теплоснабжения;

– тепловые сети — магистральные, распределительные, внутриквартальные;

– сооружения и оборудование, задействованные в технологическом процессе производства тепловой энергии котельными — трансформаторные подстанции, мазутное хозяйство, газораспределительные пункты и вводы водопровода;

– подкачивающие насосные станции тепловых сетей, дроссельные подстанции;

– центральные тепловые пункты;

– баки-аккумуляторы горячей воды;

– дренажные системы тепловых сетей;

– установки непрерывного контроля за состоянием теплоизоляционных конструкций трубопроводов тепловых сетей.

В результате преобразования муниципального унитарного предприятия в открытое акционерное общество, имущество, которое не подлежит приватизации, подлежит передаче в муниципальную казну. Изъятое в муниципальную казну имущество может быть передано предприятию на праве аренды, доверительного управления или концессии, а также по другим видам гражданско-правовых договоров.

2.7. Расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов муниципального унитарного предприятия

На первом этапе приватизации стоимость приватизируемого имущества зависит от размера чистых активов, которые определяются на основании балансовой стоимости.

Стоимость чистых активов муниципального унитарного предприятия определяется в соответствии с приказом Минфина России и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. № 10н/03-б/пз «Об утверждении Порядка стоимости чистых активов акционерных обществ» по данным промежуточного баланса.

Балансовая стоимость подлежащих приватизации активов муниципального унитарного предприятия определяется как сумма стоимости чистых активов муниципального унитарного предприятия, исчисленных по данным промежуточного бухгалтерского баланса, и стоимости земельных участков, за вычетом балансовой стоимости объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса муниципального унитарного предприятия:

$$\mathbf{БС_{мпа} = ЧА + СЗУ - БС_{нпа}},$$

где:

$БС_{мпа}$ — балансовая стоимость подлежащих приватизации активов муниципального унитарного предприятия;

ЧА — стоимость чистых активов муниципального унитарного предприятия, исчисленных по данным промежуточного бухгалтерского баланса;

СЗУ — стоимость земельных участков;

$БС_{нпа}$ — балансовая стоимость не подлежащего приватизации имущества муниципального унитарного предприятия.

Стоимость подлежащих приватизации земельных участков определяется в соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона № 178-ФЗ и принимается равной пятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельных участков в поселениях с численностью населения свыше 500 тысяч человек или трехкратному размеру ставки земельного налога в остальных случаях.

При этом в расчет принимается ставка земельного налога за единицу площади земельных участков, действующая на дату составления промежуточного баланса.

Расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов муниципального унитарного предприятия оформляется в произвольной форме и является приложением к передаточному акту.

2.8. Принятие муниципального правового акта об условиях приватизации муниципального унитарного предприятия

Следующим шагом приватизации муниципального унитарного предприятия является принятие муниципального правового акта, к примеру, распоряжения (далее — распоряжения) органом по управлению муниципальным имуществом об условиях приватизации преобразуемого предприятия, в котором должно быть отражено следующее:

– решение о приватизации муниципального унитарного предприятия путем преобразования в открытое акционерное общество (с отражением суммы уставного капитала хозяйственного общества, количества и вида акций и их номинальной стоимости);

– решение об утверждении состава подлежащего приватизации имущественного комплекса;

– решение об утверждении перечня объектов (в том числе исключительных прав), не подлежащих приватизации в составе преобразуемого предприятия;

– решение об утверждении расчета балансовой стоимости подлежащих приватизации активов преобразуемого предприятия;

– решение об утверждении сведений об обременениях (ограничениях) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса преобразуемого предприятия;

– решение об утверждении устава образованного открытого акционерного общества;

– решение об определении количественного состава совета директоров образованного открытого акционерного общества;

– решение об определении количественного состава ревизионной комиссии образованного открытого акционерного общества;

– назначение до первого общего собрания образованного открытого акционерного общества генерального директора общества, членов совета директоров и его председателя, членов ревизионной комиссии и его председателя;

– поручения:

- председателю совета директоров обеспечить в установленном порядке подготовку, утверждение и регистрацию выпуска акций образованного открытого акционерного общества в установленные сроки;
- генеральному директору в установленном порядке осуществить юридические действия по государственной регистрации образованного общества, подписать передаточный акт о приемке подлежащего приватизации имущественного комплекса образованного общества, в определенный срок после регистрации образованного общества представить в орган по управлению имуществом муниципального образования копию устава, с отметкой регистрирующего органа копию документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, экземпляр передаточного акта;
- органам управления преобразованного общества принять решение о выпуске акций с размещением всех акций единственному учредителю и направить соответствующие материалы в уполномоченный регистрирующий орган; утвердить отчет о размещении акций открытого акционерного общества и направить соответствующие материалы в уполномоченный регистрирующий орган; организовать ведение реестра акционеров общества с указанием единственного владельца всех акций первого выпуска и направить в орган по управлению имуществом муниципального образования выписку из реестра образованного общества; осуществить юридические действия по государственной регистрации перехода к образованному обществу права собственности на имущественный комплекс преобразованного муниципального унитарного предприятия в соответствии с передаточным актом.

– поручение отделу информационного обеспечения муниципального образования обеспечить опубликование данного реше-

ния об условиях приватизации в установленном порядке в официальных изданиях.

После принятия решения о преобразовании предприятия жилищно-коммунального хозяйства руководство преобразуемого предприятия обязано письменно сообщить в налоговый орган по месту учета о проводимой реорганизации (п.2 ст.23 НК РФ). Это нужно сделать в срок не позднее трех дней с момента принятия такого решения. За нарушение данного срока штраф налагается как на юридическое лицо, так и на руководителя организации:

– 1 000 руб. — для организации (ст.129.1 НК РФ);

– 3–5 МРОТ (300–500 руб.) — для руководителя (ст.15.6 КоАП РФ).

Налоговый орган, получив уведомление, принимает решение о необходимости проведения налоговой проверки. Согласно статье 89 НК РФ, *проверка в связи с реорганизацией предприятия* осуществляется независимо от времени проведения предыдущей проверки. Налоговые органы вправе повторно проверить налогоплательщика по одним и тем же налогам за уже проверенный ими ранее период. Таким образом, налоговой проверкой при реорганизации могут быть охвачены три предшествующих календарных года деятельности предприятия независимо от того, был ли этот период проверен во время плановых выездных налоговых проверок.

2.9. Формирование передаточного акта

Передаточный акт, будучи гражданско-правовым документом, содержит лишь положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами (п.1 ст.59 ГК РФ). При этом никаких записей в бухгалтерском учете предприятия на дату передачи имущества и обязательств по передаточному акту не производится.

Стоимость имущества, отраженного в передаточном акте, должна совпадать с данными, приведенными в приложениях (описях, расшифровках) к передаточному акту в соответствующей стоимостной оценке. При этом в передаточном акте оценка обязательств предприятия отражается в сумме кредиторской задолженности по данным бухгалтерского учета, с учетом сумм убытков, причитающихся к возмещению кредиторам в соответствии с законодательством РФ.

Составление передаточного акта рекомендуется (но это не является обязательным) приурочивать к концу отчетного периода (года) или дате составления промежуточной бухгалтерской отчетности (квартала, месяца), являющейся основанием для характеристики и оценки передаваемого имущества и обязательств реорганизуемой организации.

Форма передаточного акта нормативными документами не предусмотрена, поэтому приватизируемое предприятие должно самостоятельно его разработать, учитывая требования, которые предъявляет к оформлению первичных учетных документов статья 9 Федерального закона от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете». Так, передаточный акт может содержать:

– общую информацию о реорганизуемом лице: организационно-правовую форму и полное наименование, юридический адрес, вид реорганизации, организационно-правовую форму и наименование лица, образующегося в результате реорганизации, порядок правопреемства;

– сведения о передаваемых активах и пассивах с указанием их оценки.

К передаточному акту дополнительно прикладывается следующий перечень документов:

– бухгалтерский баланс реорганизуемого предприятия;

– отчет о прибылях и убытках и другие формы бухгалтерской отчетности организации;

– акты (описи) инвентаризации имущества и обязательств организации, подтверждающие их достоверность (наличие, состояние и оценку имущества и обязательств);

– расшифровки (описи) кредиторской и дебиторской задолженностей с информацией о письменном уведомлении в установленные сроки кредиторов и дебиторов организации о переходе с момента государственной регистрации организации имущества и обязательств по договорам и контрактам к правопреемнику, расчетов с соответствующими бюджетами и др.

Примерная форма передаточного акта представлена в Приложении 3.

В передаточном акте при преобразовании муниципального унитарного предприятия в акционерное общество указываются все виды подлежащего приватизации имущества муниципального унитарного предприятия, включая здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, в том числе обязательства муниципального унитарного предприятия по выплате платежей работникам предприятия, перед которыми муниципальное унитарное предприятие несет ответственность, а также права, предусмотренные п.1 ст.11 Федерального закона № 178-ФЗ.

Передаточный акт должен содержать сведения о количестве и номинальной стоимости акций.

Передаточный акт утверждается органом местного самоуправления, принявшим решение о реорганизации предприятия, и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникшего юридического лица. Не представление вместе с учредительными документами передаточного акта, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного юридического лица повлечет отказ в государственной регистрации (п.2 ст.59 ГК РФ).

2.10. Передача в муниципальную казну не подлежащего приватизации имущества

При приватизации имущества муниципальных унитарных предприятий не подлежащее приватизации имущество[2] переходит в собственность муниципальных образований. Порядок и условия перехода собственности отражены в ст.238 Гражданского кодекса РФ.

Изъятие не подлежащего приватизации имущества производится за счёт средств бюджета муниципального образования. Определение стоимости имущества происходит в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на основании отчёта независимого оценщика на день передачи имущества в муниципальную собственность.

Для размещения не подлежащего приватизации имущества муниципальное образование, при отсутствии других равноценных вариантов возможного размещения этих объектов, вправе изъять земельный участок из хозяйственного ведения преобразовываемого предприятия.

Изъятое в муниципальную собственность неприватизированное имущество может быть передано в доверительное управление, в долгосрочную аренду, в концессию.

[2] См. пункт 2.6. Определение состава подлежащего приватизации имущества предприятий жилищно-коммунального комплекса.

2.11. Передача документов приватизируемого предприятия в муниципальный архив

Согласно «Положению о порядке учёта архивных документов при приватизации государственного и муниципального имущества», утвержденному распоряжением Госкомимущества Российской Федерации от 22.10.96 № 1131-р, в целях сохранности документов приватизируемая организация представляет в муниципальный архив сведения о хранящихся у нее документах. После предоставления сведений муниципальный архив дает по ним свое заключение.

На основании заключения муниципального архива документы приватизируемой организации передаются в упорядоченном состоянии на временное хранение организации-правопреемнику, а при отсутствии таковой принимаются в соответствующий муниципальный архив согласно п.10 Указа Президента Российской Федерации от 17.03.1994 г. № 552 «Об утверждении положения об архивном фонде Российской Федерации».

В случае принятия решения о передаче документов приватизированной организации-правопреемнику на временное хранение до сдачи в государственный или муниципальный архив в установленный Положением об Архивном фонде Российской Федерации срок, организация-правопреемник обязана обеспечить сохранность документов и возможность их использования в соответствии с действующим законодательством.

Документы приватизируемого муниципального унитарного предприятия передаются на постоянное хранение в муниципальный архив в упорядоченном состоянии по описям, утвержденным экспертно-проверочными комиссиями архивных органов.

Передача документов осуществляется по акту, приведенному в приложении 2 к «Положению о порядке учёта архивных документов при приватизации государственного и муниципального имущества» утвержденным распоряжением Госкомимущества РФ от 22.10.96 г. № 1131-р.

2.12. Особенности бухгалтерской и налоговой отчетности в переходный период

На день, предшествующий внесению в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ), реорганизуемое предприятие составляет заключительную бухгалтерскую отчетность. В ней отражаются имущество и обязательства организации перед непосредственной передачей их вновь созданному юридическому лицу.

Сведения о реорганизации отражаются в бухгалтерской отчетности после того, как получены все необходимые для этого документы. При реорганизации бухгалтерская отчетность формируется при наличии:

– учредительных документов организаций, возникших в результате реорганизации;

– решения муниципальных органов власти о реорганизации.

– оформленного надлежащим образом передаточного акта;

– документа, подтверждающего факт внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц, т.е. свидетельства о государственной регистрации в ЕГРЮЛ.

В заключительной бухгалтерской отчетности должны быть закрыты счета прибылей и убытков, а имеющаяся чистая прибыль должна быть распределена в соответствии с решением собственника реорганизуемого юридического лица.

Расходы, связанные с реорганизацией, т.е. по государственной регистрации, внесению необходимых изменений в учредительные документы, оплате юридических услуг и другие расходы, признаются организациями, участвующими в реорганизации, в качестве внереализационных расходов соответствующего периода и отражаются в бухгалтерском учете организации, осуществляющей эти расходы. В отчете о прибылях и убытках организации, осуществляющей эти расходы, указанные внереализационные расходы независимо от их существенности раскрываются обособленно по отдельной строке.

Расходы, связанные с текущей деятельностью реорганизуемого предприятия (расчеты с кредиторами, с бюджетом и внебюджетными фондами, начисление амортизации по передаваемому имуществу и расходы на его содержание, заработная плата работников) учитываются в составе затрат реорганизуемого предприятия при составлении заключительной бухгалтерской отчетности.

Муниципальное унитарное предприятие необходимо снять с налогового учета, закрыть расчетный счет в банке и уничтожить печать муниципального унитарного предприятия. Снятие с налогового учёта в связи с реорганизацией производится налоговым органом по заявлению муниципального унитарного предприятия в течение 14 дней со дня подачи заявления согласно п.5 ст.84 Налогового кодекса РФ.

Согласно пункту 4 статьи 57 ГК РФ, пункту 6 статьи 29 Федерального закона № 161-ФЗ и п.4. ст.15 Федерального закона № 208-ФЗ муниципальное унитарное предприятие считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

Необходимо отметить, что юридические лица, созданные в процессе преобразования, после регистрации должны встать на налоговый учет и на учёт в государственных внебюджетных фондах, открыть расчётный счёт, изготовить печать, получить коды ОКВЭД.

На дату государственной регистрации преобразуемое предприятие составляет так называемую «вступительную» бухгалтерскую отчетность. Она должна отражать имущество и обязательства организации после проведенной реорганизации.

При составлении «вступительной» бухгалтерской отчетности меняются только показатели бухгалтерского баланса. Их нужно отражать в соответствии с данными передаточного акта.

В последующие отчетные периоды вновь созданные организации составляют промежуточную и годовую отчетность в обычном порядке.

Реорганизация юридического лица не изменяет сроков исполнения обязанностей по уплате налогов ее правопреемником (п.3 ст.50 НК РФ). Порядок определения налогового периода при реорганизации изложен в пункте 3 статьи 55 НК РФ.

Если налоговым периодом по отдельным налогам является календарный год, то:

– при преобразовании организации до конца календарного года последним налоговым периодом для нее является период времени от начала этого года до дня реорганизации;

– для организации, созданной после начала календарного года и реорганизованной до конца этого года, налоговый период будет определяться как период времени со дня ее создания до дня реорганизации;

– для организации, созданной в период с 1 декабря по 31 декабря текущего календарного года и реорганизованной до конца следующего календарного года, налоговым периодом является период времени со дня ее создания до дня реорганизации.

Если налоговым периодом для отдельных налогов является календарный месяц или квартал, то при реорганизации изменение отдельных налоговых периодов производится по согласованию с налоговым органом по месту учета налогоплательщика (п.4 ст.55 НК РФ).

К правопреемнику при реорганизации переходят не только обязанности по уплате налогов, но и права по их зачету или возврату в случае переплаты. В соответствии с пунктом 10 статьи 50 НК РФ, сумма налога, излишне уплаченная юридическим лицом до реорганизации, подлежит:

– зачету по уплате других налогов, пени и штрафов в срок не позднее 30 дней со дня реорганизации;

– возврату правопреемнику при отсутствии задолженности (пропорционально его доле, указанной в передаточном акте) в течение одного месяца со дня подачи правопреемником заявления о возврате налога.

Согласно пункту 3 статьи 39 НК РФ при преобразовании предприятия не признается реализацией товаров, работ или услуг

передача ее основных средств и (или) иного имущества ее правопреемнику, поэтому объекта налогообложения НДС при передаче имущества в процессе реорганизации не возникает, так как объектом налогообложения по НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации (п.1 ст.146 НК РФ).

Расчет налога на прибыль после проведения реорганизации имеет следующие особенности:

1. При любой форме реорганизации у налогоплательщика не образуется прибыли или убытка, учитываемых в целях налогообложения (п.3 ст.277 НК РФ).

2. Налогоплательщик-правопреемник вправе уменьшать налоговую базу в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 283 НК РФ, на сумму убытков, полученных предприятием до момента реорганизации.

3. Для расчета налога на прибыль при реорганизации прописан особый порядок начисления амортизации. В соответствии с пунктом 6 статьи 259 НК РФ, если при реорганизации предприятия налоговый период начинается либо заканчивается для нее до окончания календарного месяца, то:

– амортизация основных средств в целях налогового учета не начисляется предприятием с 1-го числа того месяца, в котором в установленном порядке завершена реорганизация;

– амортизация начисляется организацией, образующейся в результате реорганизации, с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором была осуществлена ее государственная регистрация.

2.13. Порядок определения уставного капитала акционерного общества

В балансе вновь образованной организации устанавливаются стоимость ее имущества и величина ее уставного капитала, а расхождения между вступительной и заключительной бухгалтерской отчетностью, устраняются либо за счет добавочного капитала, либо за счет нераспределенной прибыли. Записи в бухгалтерском учете при этом не делают, т.е. созданный в результате преобразования субъект имеет в качестве начальных данных лишь вступительную отчетность.

Первое, что необходимо сделать вновь возникшей организации, — сформировать в соответствии с порядком, предусмотренным в решении учредителей, уставный капитал и отразить его величину, зафиксированную в одном из вышеперечисленных документов, по строке «Уставный капитал» раздела «Капитал и резервы» вступительного бухгалтерского баланса.

Для корректировки размера уставного капитала организации-правопреемника предусмотрен особый порядок формирования числовых показателей раздела «Капитал и резервы» вступительного бухгалтерского баланса:

– при увеличении уставного капитала правопреемника по сравнению с величиной уставного капитала преобразуемого предприятия в строке «Уставный капитал» отражается его величина, зафиксированная в решении муниципальных органов власти; при уменьшении уставного капитала правопреемника возникает разница, которую следует показать по строке «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;

– сумма превышения стоимости чистых активов над совокупной номинальной стоимостью акций при их конвертации отражается по строке «Добавочный капитал»;

– в остальных случаях положительная разница между стоимостью чистых активов и величиной уставного капитала отражается по строке «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». В случае отрицательной разницы будет задействована

та же строка, но со знаком «минус» (числовой показатель будет приведен в круглых скобках).

При этом во всех перечисленных случаях формирования числовых показателей раздела «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса правопреемника никаких записей в бухгалтерском учете не производится.

2.14. Ограничения деятельности преобразуемого предприятия

Пунктом 3 статьи 14 Федерального закона № 178-ФЗ установлено, что со дня утверждения прогнозного плана (программы) приватизации имущества и до момента государственной регистрации созданного открытого акционерного общества муниципальное унитарное предприятие не вправе без согласия собственника:

– сокращать численность работников указанного унитарного предприятия;

– совершать сделки (несколько взаимосвязанных сделок), цена которых превышает 5 процентов балансовой стоимости активов указанного муниципального унитарного предприятия на дату утверждения его последнего балансового отчета или более чем в пятьдесят тысяч раз превышает установленный федеральным законом минимальный размер оплаты труда, а также сделки (несколько взаимосвязанных сделок), связанные с возможностью отчуждения прямо или косвенно имущества, стоимость которого превышает 5 процентов балансовой стоимости активов указанного унитарного предприятия на дату утверждения его последнего балансового отчета или более чем в пятьдесят тысяч раз превышает установленный федеральным законом минимальный размер оплаты труда;

– получать кредиты;

– осуществлять выпуск ценных бумаг;

– выступать учредителем хозяйственных товариществ или обществ, а также приобретать и отчуждать акции (доли) в уставном (складочном) капитале хозяйственных товариществ или обществ.

В соответствии с п.3 ст.23 Федерального закона № 161-ФЗ решение о совершении крупной сделки принимается с согласия собственника имущества муниципального унитарного предприятия. При этом крупной сделкой является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчужде-

нием или возможностью отчуждения муниципальным унитарным предприятием прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более 10% уставного фонда муниципального унитарного предприятия, или более чем в 50 000 раз превышает установленный федеральным законом МРОТ[3].

Стоимость отчуждаемого унитарным предприятием в результате крупной сделки имущества определяется на основании данных его бухгалтерского учета, а стоимость приобретаемого муниципальным унитарным предприятие имущества — на основании цены предложения такого имущества;

Согласно п.2 ст.24 Федерального закона от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ, муниципальное унитарное предприятие вправе осуществлять заимствования только по согласованию с собственником имущества муниципального унитарного предприятия объема и направлений использования привлекаемых средств. Заимствования предприятием могут осуществляться лишь в форме кредитов по договорам с кредитными организациями и бюджетных кредитов, предоставленных на условиях и в пределах лимитов, которые предусмотрены бюджетным законодательством Российской Федерации. Муниципальное предприятие также вправе осуществлять заимствования путем размещения облигаций или выдачи векселей.

[3] Величина минимального размера оплаты труда определяется в соответствии со ст.1 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ.

2.15. Приватизация муниципального унитарного предприятия, в отношении которого введена процедура банкротства

При возбуждении дела о банкротстве в отношении муниципального унитарного предприятия, по которому принято решение собственника его имущества о приватизации, возникает сложная ситуация, вызванная пересечением в одном конкретном случае предметов регулирования двух Федеральных законов — Федерального закона № 178-ФЗ и закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон «О банкротстве»).

С одной стороны, муниципальное унитарное предприятие, в отношении которого принято решение о приватизации, должно быть преобразовано в открытое акционерное общество, с другой стороны — не могут принимать решения о преобразовании органы управления должника-предприятия ЖКХ в ходе наблюдения в соответствии с п.3 ст. 64 Закона «О банкротстве».

В данном случае возникшее противоречие может решаться следующим образом.

Открытое акционерное общество, создаваемое в результате преобразования унитарного предприятия в соответствии со ст.11 и 37 Федерального закона № 178-ФЗ, становится правопреемником этого муниципального унитарного предприятия, в том числе по всем его долгам перед кредиторами. В этой связи само по себе преобразование муниципального унитарного предприятия-должника в открытое акционерное общество не влечет за собой какого-либо нарушения прав его кредиторов. Продажа акций такого открытого общества может привести к появлению новых акционеров, которые погасят долги такого общества перед кредиторами, что позволит прекратить процесс банкротства. Проведение преобразования муниципального унитарного предприятия в открытое акционерное общество до возбуждения дела о банкротстве не противоречит Закону «О банкротстве». Согласно норме, содержащаяся в ст. 94 Закона «О банкротстве», о прекра-

щении полномочий собственника должника — унитарного предприятия, на стадии внешнего управления процесс преобразования может быть продолжен внешним управляющим по правилам Федерального закона № 178-ФЗ.

2.16. Государственная регистрация открытого акционерного общества

Государственная регистрация открытого акционерного общества производится в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» (Далее — Закон о государственной регистрации).

Требования к документам, на основании которых осуществляется регистрация открытого акционерного общества, устанавливает постановление Правительства РФ от 26.02.2004 г. № 110 «О совершенствовании процедур государственной регистрации и постановки на учёт юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Согласно Закону о государственной регистрации срок, в течение которого регистрация должна быть осуществлена, составляет не более 5 рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган.

Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения постоянно действующего исполнительного органа преобразованного предприятия жилищно-коммунального хозяйства, указанного органами местного самоуправления в заявлении о государственной регистрации. В случае если данный исполнительный орган отсутствует, то по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности, данная норма установлена в п.2 ст.8 Закона о государственной регистрации.

В случае наличия нарушений, допущенных при государственной регистрации открытого акционерного общества, возможно обращение в суд с иском о признании недействительным акта о государственной регистрации.

Государственная регистрация является завершающим этапом преобразования муниципального унитарного предприятия и создания открытого акционерного общества.

2.17. Эмиссия ценных бумаг открытого акционерного общества

После государственной регистрации открытого акционерного общества в обязательном порядке производится эмиссия акций, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26 апреля 1996 года № 39 «О рынке ценных бумаг» (Далее — Федеральный закон № 39-ФЗ) и приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 16 марта 2005 г. № 05-4/пз-н «Об утверждении стандартов эмиссии ценных бумаг» (Далее — Стандарты эмиссии). Эмиссией ценных бумаг является последовательность действий эмитента по размещению эмиссионных ценных бумаг.

В соответствии со Стандартами эмиссии, процедура эмиссии акций открытого акционерного общества предусматривает следующие этапы:

1. Принятие решения, являющегося основанием для размещения ценных бумаг;
2. Утверждение решения о выпуске ценных бумаг;
3. Государственную регистрацию выпуска ценных бумаг;
4. Размещение ценных бумаг;
5. Государственную регистрацию отчета об итогах выпуска ценных бумаг.

После того, как открытое акционерное общество прошло процедуру государственной регистрации как юридического лица, советом директоров открытого акционерного общества принимается решение, являющееся основанием для размещения ценных бумаг. В соответствии с Федеральным законом № 39-ФЗ размещением эмиссионных ценных бумаг является отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

В соответствии со статьёй 19 Закона № 39-ФЗ, при реорганизации юридических лиц, осуществляемой в форме преобразования, размещение эмиссионных ценных бумаг осуществляется до государственной регистрации их выпуска, а государственная ре-

гистрация отчета об итогах выпуска эмиссионных ценных бумаг осуществляется одновременно с государственной регистрацией выпуска эмиссионных ценных бумаг. Особенностью эмиссии преобразованного муниципального унитарного предприятия в открытое акционерное общество является то, что акции остаются в собственности органов местного самоуправления и соответственно, такой этап как размещение будет отсутствовать.

Решение о выпуске ценных бумаг принимается органом управления образованного открытого акционерного общества (советом директоров) на основании и в соответствии с решением о преобразовании (п.8.1.1. Стандартов эмиссии).

Государственная регистрация выпуска ценных бумаг и отчёта об итогах выпуска ценных бумаг производится территориальными органами Федеральной службы по финансовым рынкам (статья 20 Федерального закона № 39-ФЗ).

При выпуске акций открытого акционерного общества, образованного путём преобразования муниципального унитарного предприятия, регистрация проспекта эмиссии выпущенных акций не производится, поскольку все акции размещаются у одного акционера, т.е. муниципального образования и, соответственно, круг владельцев акций не превышает 500 акционеров, в соответствии со ст.19 Закона № 39-ФЗ и п.2.4.3. Стандартов эмиссии.

После преобразования муниципального унитарного предприятия в открытое акционерное общество и эмиссии ценных бумаг осуществляется второй этап приватизации — возмездный переход права собственности, т.е. продажа акций одним из способов, установленных Законом № 178-ФЗ.

2.18. Продажа муниципального пакета акций открытых акционерных обществ

2.18.1. Подготовка к продаже акций открытого акционерного общества

Акции становятся объектом купли-продажи с момента их государственной регистрации.

В соответствии со ст.13 Федерального закона № 178-ФЗ продажа акций открытых акционерных обществ может осуществляться несколькими способами. Представляется наиболее целесообразным, продажа акций предприятий ЖКХ со 100% муниципальной собственностью посредством проведения либо специализированного аукциона, либо по результатам доверительного управления.

В зависимости от выбранной стратегии управления открытым акционерным обществом, муниципальное образование оставляет за собой соответствующий объем прав, позволяющий контролировать данное предприятие. Планируя продажу акций открытых акционерных обществ, органы муниципального самоуправления могут принимать во внимание коэффициенты контроля над предприятием, установленные постановлением Правительства РФ от 14.02.2006 № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».

Федеральный Закон № 208-ФЗ предусматривает различные объёмы прав для акционеров, обладающих 1%, 2%, 10% 51% акций и т.д.

Таблица 1

КОЭФФИЦИЕНТЫ КОНТРОЛЯ	
Количество акций (процентов уставного капитала)	**Коэффициент контроля**
от 75% до 100%	1
от 50% + 1 акция до 75% – 1 акция	0,9
от 25% + 1 акция до 50%	0,8
от 10% до 25%	0,7
от 1 акции до 10% – 1 акция	0,6

Владение 1% акций позволяет их собственнику предъявлять судебные иски к открытому акционерному обществу.

Владение объёмом прав в размере 2% позволяет акционерам вносить предложения в повестку дня годового общего собрания акционеров и предлагать более половины кандидатур в совет директоров и ревизионную комиссию.

Пакет в 10% акций позволяет требовать созыва внеочередного собрания по желаемой повестке дня и созывать его самостоятельно в случае отказа со стороны совета директоров, т.е. 10% — радикальный объем контроля. Однако этот контроль является отрицательным (нельзя провести свои решения, можно полностью дезорганизовать жизнь акционерного общества внеочередными собраниями). Акционеру, владеющему 10% акций, нельзя диктовать условия, с ним можно только договориться.

Пакет в 51% даёт полный положительный контроль, который позволяет единолично формировать совет директоров.

Из формальных юридических установлений следует, что чем больше распыленность акционерного капитала (чем больше мелких акционеров), тем меньше величина пакета, обеспечивающего реальный положительный контроль над обществом, и наоборот. Реально положительный контроль над открытым акционерным обществом зависит от структуры других владельцев и достижим в диапазоне 25–30% акций.

Вышеперечисленные степени контроля над приватизированным предприятием жилищно-коммунального хозяйства могут стать ориентиром органам муниципального самоуправления для построения политики продажи акций.

Увеличение уставного капитала путем выпуска дополнительных акций при наличии пакета акций, предоставляющего более 25% голосов и закрепленного в соответствии с правовыми актами о приватизации в муниципальной собственности, может осуществляться в течение срока закрепления только в случае, если сохраняется размер доли муниципального образования.

Денежная оценка акций открытого акционерного общества производится по решению учредителя, то есть муниципального образования.

Денежная оценка акций производится исходя из рыночной стоимости. В соответствии со статьей 8 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для определения рыночной стоимости имущества должен привлекаться независимый оценщик.

2.18.2. Продажа акций на специализированном аукционе

Специализированным аукционом признается способ продажи акций на открытых торгах, при котором все победители получают акции открытого акционерного общества по единой цене за одну акцию. Продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе регулируется нормами ст.19 Федерального закона № 178-ФЗ.

Организатором торговли на специализированном аукционе находящихся в муниципальной собственности акций выступают продавцы, определённые в порядке, установленном законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации или правовыми актами органов местного самоуправления.

В соответствии с «Положением об организации продажи находящихся в государственной и муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном

аукционе», утверждённым постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 г. № 585 «Об утверждении положения об организации продажи государственного и муниципального имущества на аукционе и положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе» (Далее — Положением о продаже на специализированном аукционе), продавцами на специализированном аукционе выступают организации, определённые в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или правовыми актами органов местного самоуправления.

При подготовке в проведении аукциона продавец осуществляет следующие функции:

а) определяет на основании отчета об оценке имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену продаваемого на аукционе имущества, а также величину повышения начальной цены («шаг аукциона») при подаче предложений о цене имущества в открытой форме;

б) определяет размер, срок и условия внесения задатка физическими и юридическими лицами, намеревающимися принять участие в аукционе (далее именуются — претенденты), а также иные условия договора о задатке;

в) заключает с претендентами договоры о задатке;

г) определяет место, даты начала и окончания приема заявок, место и срок подведения итогов аукциона;

д) организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении аукциона;

е) принимает от претендентов заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы по составленной ими описи, а также предложения о цене имущества при подаче предложений о цене имущества в закрытой форме;

ж) проверяет правильность оформления представленных претендентами документов и определяет их соответствие требованиям

законодательства Российской Федерации и перечню, опубликованному в информационном сообщении о проведении аукциона;

з) ведет учет заявок по мере их поступления в журнале приема заявок;

и) принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске к участию в аукционе по основаниям, установленным Федеральным законом № 178-ФЗ и уведомляет претендентов о принятом решении;

к) назначает из числа своих работников уполномоченного представителя, а также нанимает аукциониста или назначает его из числа своих работников — в случае проведения аукциона с подачей предложений о цене имущества в открытой форме;

л) принимает от участников аукциона предложения о цене имущества, подаваемые в день подведения итогов аукциона (при подаче предложений о цене имущества в закрытой форме);

м) определяет победителя аукциона и оформляет протокол об итогах аукциона;

н) уведомляет победителя аукциона о его победе на аукционе;

о) производит расчеты с претендентами, участниками и победителем аукциона;

п) организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах аукциона;

р) обеспечивает передачу имущества покупателю (победителю аукциона) и совершает необходимые действия, связанные с переходом права собственности на него.

Функции, указанные в подпунктах «а», «б», «г», «д», «и», «к», «л», «м», «н», «о», «п», «р», осуществляются исключительно продавцом. Иные функции продавец вправе передать отобранным на конкурсной основе юридическим лицам на основании заключенных с ними договоров. Продавец вправе уполномочить одного или нескольких из таких лиц на координацию деятельности других лиц, привлекаемых к приему заявок.

Для участия в специализированном аукционе претенденты представляют продавцу (лично или через своего полномочного представителя) заявки по форме согласно приложению к Поло-

жению о продаже на специализированном аукционе и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в информационном сообщении. Опись представленных документов составляется в 2 экземплярах, один из которых остается у продавца, другой — у заявителя. При этом заявки делятся на два типа:

– заявками первого типа считаются заявки, в которых претендент выражает намерение купить акции по любой единой цене продажи, сложившейся на специализированном аукционе;

– заявками второго типа считаются заявки, в которых претендент выражает намерение купить акции по единой цене продажи, сложившейся на специализированном аукционе, но не выше максимальной цены покупки одной акции, указанной в заявке (далее именуется — максимальная цена покупки).

В заявке указывается сумма денежных средств, направляемая претендентом в оплату акций, выставленных на специализированный аукцион.

Сумма денежных средств, указанная в заявке первого типа, и максимальная цена покупки, указанная в заявке второго типа, не могут быть меньше начальной цены продажи, опубликованной в информационном сообщении. Сумма денежных средств, указанная в заявке второго типа, не может быть меньше указанной в этой заявке максимальной цены покупки.

Для участия в аукционе претендент вносит задаток на счет (счета) продавца. Договор о задатке заключается в порядке, предусмотренном статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета (счетов) продавца, порядок возвращения задатка и иные условия договора о задатке, определенные продавцом в качестве условий договора присоединения, публикуются в информационном сообщении о проведении аукциона.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) продавца, является выписка (выписки) со счета (счетов) продавца.

2.18.3. Продажа акций по результатам доверительного управления

Продажа акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления регулируется нормами ст.26 Федерального закона № 178-ФЗ.

Лицо, заключившее по результатам конкурса договор доверительного управления акциями открытого акционерного общества, может приобрести эти акции в собственность после завершения срока доверительного управления в случае исполнения условий договора доверительного управления.

Договор купли-продажи акций открытого акционерного общества заключается с победителем конкурса одновременно с договором доверительного управления.

Сведения о количестве (доле в уставном капитале) и цене продажи акций открытого акционерного общества, которые подлежат продаже по результатам доверительного управления, публикуются в соответствующем информационном сообщении о проведении конкурса по передаче акций указанного акционерного общества в доверительное управление.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора доверительного управления является основанием расторжения в судебном порядке договора доверительного управления и договора купли-продажи акций открытого акционерного общества. Исполнение условий договора доверительного управления подтверждается отчетом доверительного управляющего, принятым учредителем доверительного управления.

2.18.4. Информационное обеспечение продажи акций открытого акционерного общества

Согласно статье 15 Федерального закона № 178-ФЗ в целях обеспечения прав кредиторов и информирования покупателей о возможностях их участия в продаже акций открытого акционерного общества, находящихся в муниципальной собственности, необходимо обязательно опубликовать следующие сведения:

– наименование органа местного самоуправления, принявшего решение об условиях приватизации имущества, реквизиты указанного решения;

– наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика имущества);

– способ приватизации;

– начальная цена выставляемого на продажу пакета акций;

– форма подачи предложений о цене;

– условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

– порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок (предложений);

– исчерпывающий перечень представляемых покупателями документов и требования к их оформлению;

– срок заключения договора купли-продажи;

– порядок ознакомления покупателей с иной информацией, в том числе с актом инвентаризации, условиями договора купли-продажи;

– ограничения участия отдельных категорий физических и юридических лиц в приватизации имущества;

– иные указанные в настоящем Федеральном законе сведения, а также сведения, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, органами местного самоуправления.

При продаже муниципального имущества на специализированном аукционе также указываются:

– порядок определения победителей;

– размер, срок и порядок внесения задатка, необходимые реквизиты счетов;

– место и срок подведения итогов;

– форма бланка заявки (при продаже акций на специализированном аукционе).

При продаже акций открытого акционерного общества, находящихся в муниципальной собственности, обязательному включению в информационное сообщение подлежат также следующие

сведения, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 178-ФЗ:

– полное наименование, почтовый адрес и место нахождения открытого акционерного общества;

– размер уставного капитала открытого акционерного общества, общее количество и категории выпущенных акций, их номинальная стоимость;

– площадь земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество открытого акционерного общества;

– обязательства открытого акционерного общества, в том числе перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами, государственными внебюджетными фондами;

– балансовый отчет открытого акционерного общества на последнюю отчетную дату перед опубликованием информационного сообщения;

– перечень основной продукции (работ, услуг), производство которой осуществляется открытым акционерным обществом;

– численность работников открытого акционерного общества;

– сведения о доле продукции (работ, услуг) открытого акционерного общества, включенного в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара более чем 35 процентов.

С иными сведениями об открытом акционерном обществе покупатели имеют право ознакомиться в месте, указанном в информационном сообщении.

Со дня приема заявок лицо, желающее приобрести муниципальное имущество, имеет право предварительного ознакомления с информацией о подлежащем приватизации имуществе.

Обязательному опубликованию в журнале «Вестник государственной регистрации» подлежит следующая информация о совершенных сделках в отношении выставляемых на продажу пакета акций:

– наименование акций и иные позволяющие его индивидуализировать сведения;

– цена сделки приватизации;

– имя (наименование) покупателя.

Информационное сообщение о продаже муниципального имущества должно быть опубликовано не менее чем за тридцать дней до дня осуществления продажи указанного имущества, если иное не предусмотрено Федеральным законом № 178-ФЗ. Данное требование не распространяется на продажу акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления.

Приложение 1

Перечень нормативных правовых документов, используемых при приватизации муниципального имущества

1) Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

3) Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»;

4) Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

5) Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

6) Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

7) Федеральный закон от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

8) Федеральный закон от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;

9) Федеральный закон от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

10) Указ Президента Российской Федерации от 09.12.1996 г. № 1660 «О передаче в доверительное управление закреплённых в федеральной собственности акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации»;

11) Указ Президента Российской Федерации от 30.09.1995 г. № 986 «О порядке принятия решений об управлении и распоряжении находящимися в федеральной собственности акциями»;

12) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2006 г. № 87 «Об утверждении правил определения норма-

тивной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества»;

13) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2005 г. № 806 «Об утверждении Правил разработки прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества и внесении изменений в Правила подготовки и принятия решений об условиях приватизации федерального имущества»;

14) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.11.2002 г. № 845 «О привлечение брокеров для продажи находящихся в государственной и муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг»;

15) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 г. № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе»;

16) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 г. № 584 «Об утверждении положения о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества»;

17) Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2002 г. № 549 «Об утверждении положений об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения и без объявления цены»;

18) Постановление Правительства Российской Федерации от 07.08.1997 г. № 989 «О порядке передачи в доверительное управление закреплённых в федеральной собственности акций акционерных обществ созданных в процессе приватизации, и заключении договоров доверительного управления этими акциями» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 17.04.1998 г. № 396, от 26.07.2004 г. № 380);

19) Постановление Госкомстата России от 18.08.1998 г. № 88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной

документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации»;

20) Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2004 г. № 233 «Об утверждении типовой формы реестра требований кредиторов»;

21) Приказ ФСФР от 16.03.2005 г. № 05-4/пз-н «Об утверждении стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг»;

22) Распоряжение Госкомимущества РФ от 22.10.1996 г. № 1131-р «Положение о порядке учета архивных документов при приватизации государственного и муниципального имущества»;

23) Письмо ФКЦБ от 17.04.2000 г. № ИК-04/1872 «О некоторых вопросах, связанных с размещением акций при реорганизации»;

24) Письмо Минимущества России от 06.06.2002 г. № АБ-2/10099 «О приватизации имущественных комплексов федеральных государственных унитарных предприятий».

Приложение 2

Рекомендуемая форма прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества

СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ГОРОДА ....
.....-ой ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
от 01 января 20... г. № ...

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОГНОЗНОГО ПЛАНА (ПРОГРАММЫ) ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА ...
.....-ой ОБЛАСТИ НА 20... ГОД

В соответствии со ст.6 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с п. .... ст. .... Устава города ... .-ой области, Представительного органа власти представителей решило:

1. Утвердить Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества города ....-ой области на 20... год (прилагается).

2. Настоящее Решение опубликовать в газете «Т».

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на (название соответствующего органа и ФИО председателя).

Председатель
Собрания представителей
ФИО

Утверждено
Решением
Собрания представителей
города ....-ой области
от 01 января 20... г. № ...

ПРОГНОЗНЫЙ ПЛАН (ПРОГРАММА) ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА ....-ой ОБЛАСТИ НА 20... ГОД

1. Общие положения

1.1. Настоящий Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества города N М-ой области на 20... год (именуемый далее — программа приватизации) разработан на основании:

– Гражданского кодекса Российской Федерации;

– Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

– Федерального закона от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»;

– Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

– Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

– Устава города ... ...-ой области, закрытого административно-территориального образования от ... января 20... г.;

В данном пункте также приводятся муниципальные правовые акты, регламентирующие управление и распоряжение муниципальной собственностью, а так же порядок и условия её приватизации.

2. Основные цели и задачи приватизации муниципального имущества

2.1. Основными целями и задачами приватизации муниципального имущества являются:

– оптимизация структуры муниципальной собственности;

– создание условий для эффективного использования объектов недвижимости;

– стимулирование привлечения инвестиций в реальный сектор экономики и активизация рынка недвижимости;

– обеспечение планомерности процесса приватизации;

– приватизация объектов недвижимости, не используемых для решения вопросов местного значения и не используемых для обеспечения деятельности органов местного самоуправления, работников муниципальных предприятий и учреждений;

– формирование доходов муниципального бюджета.

3. Ограничения при осуществлении программы приватизации

3.1. При реализации программы приватизации соблюдаются ограничения, установленные Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», иными нормами действующего законодательства и местных распорядительных актов.

3.2. Действие программы приватизации не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении:

– земли (кроме земельных участков на которых расположено приватизируемое имущество);

– природных ресурсов;

– муниципального жилищного фонда;

– муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения;

– муниципального имущества на основании судебного решения.

4. Способы приватизации муниципального имущества

4.1. При реализации программы приватизации используются способы приватизации, предусмотренные Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

4.2. Продажа муниципального имущества на аукционе осуществляется в соответствии с Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 г. № 585.

5. Порядок оценки стоимости приватизируемого муниципального имущества

5.1. В соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», начальная цена приватизируемого муниципального имущества устанавливается на основании отчета об оценке муниципального имущества, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.2. В случае отсутствия спроса на приватизируемое имущество уменьшение начальной цены осуществляется в соответствии с принятым порядком в данном муниципальном образовании

6. Оплата и распределение денежных средств от продажи имущества

6.1. Денежные средства, полученные от продажи муниципального имущества, распределяются на основании Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

7. Информационное обеспечение процесса приватизации

7.1. Комитет по управлению имуществом г. .....т публикует информационное сообщение о продаже муниципального имущества в журнале «Вестник государственной регистрации».

8. Распределение муниципальных унитарных предприятий и акционерных обществ, акции которых находятся в муниципальной собственности, по отраслям экономики:

Отрасль экономики	Количество муниципальных унитарных предприятий	Количество акционерных обществ с участием муниципального образования

9. Перечень муниципальных унитарных предприятий, приватизация которого планируется в 20... году

9.1. Перечень объектов муниципальной собственности г. ...., подлежащих приватизации в 20... году, приведен в нижеследующей таблице:

№ п/п	Наименование предприятия	Адрес, место нахождения	Стоимость подлежащих приватизации активов унитарного предприятия на 00.00.20...
1			
2			
....			
n			

9.2. Исходя из состава предполагаемого к приватизации муниципального имущества, в 20... году ожидается получение доходов городского бюджета от приватизации ориентировочно .... млн. рублей.

9.3. Выставление на торги объектов, включенных в перечень объектов муниципальной собственности г. ...., подлежащих приватизации в 20... году, не требует дополнительного обоснования и оформления постановления Главы администрации г. .... об условиях их приватизации.

9.4. При возникновении необходимости сохранения в муниципальной собственности объекта, включенного в перечень объектов муниципальной собственности г. ...., подлежащих приватизации в 20... году, с целью решения вопросов местного значения, допускается не выставление объекта на торги.

9.5. Отчет об исполнении настоящей программы приватизации Комитет по управлению имуществом г. N представляет Собранию представителей г. N в течение n квартала 20... года.

Председатель Комитета
по управлению имуществом города ....
ФИО

Приложение 3

Примерная форма передаточного акта

«Утверждаю»
Представитель собственника
имущества муниципального
унитарного предприятия

_____
(Ф.И.О.)
___ _____ 200__ г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г._____ ___ _____ 200__г.

Настоящий акт составлен в соответствии со статьей 59 Гражданского кодекса РФ.

По настоящему акту передаются основные средства, нематериальные активы, иное имущество и обязательства от Унитарного предприятия к Преобразованному предприятию согласно балансу по состоянию на «___» _____200__г.

Преобразованное предприятие является правопреемником Унитарного предприятия по всем его обязательствам в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые третьими лицами.

Унитарное предприятие, в лице Руководителя унитарного предприятия, действующего на основании Устава, на основании Распоряжения собственника имущества унитарного предприятия №__, _____ (дата) передает Преобразованное предприятие, в лице Руководителя преобразованного предприятия, действующего на основании Устава, следующее имущество и обязательства:

1. Нематериальные активы на общую сумму _____ рублей, в том числе:

1.1. Патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные аналогичные с перечисленными права и активы _____ рублей;

1.2. Организационные расходы _____ рублей;

1.3. Деловая репутация организации _____ рублей;

2. Основные средства на общую сумму _____ рублей, в том числе:

2.1. Земельные участки и объекты природопользования на общую сумму _____ рублей;

2.2. Здания, машины и оборудование на общую сумму _____ рублей;

3. Незавершенное строительство на общую сумму _____ рублей;

4. Доходные вложения в материальные ценности на общую сумму _____ рублей, в том числе:

4.1. Имущество для передачи в лизинг _____ рублей;

4.2. Имущество, предоставляемое по договору проката _____ рублей;

5. Долгосрочные финансовые вложения на общую сумму _____ рублей, в том числе:

5.1. Инвестиции в дочерние общества _____ рублей;

5.2. Инвестиции в зависимые общества _____ рублей;

5.3. Инвестиции в другие организации _____ рублей;

5.4. Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев _____ рублей;

5.5. Прочие долгосрочные финансовые вложения _____ рублей;

6. Прочие внеоборотные активы на общую сумму _____ рублей;

7. Запасы на общую сумму _____ рублей, в том числе:

7.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности _____ рублей;

7.2. Животные на выращивании и откорме _____ рублей;

7.3. Затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) _____ рублей;

7.4. Готовая продукция и товары для перепродажи _____ рублей;

7.5. Товары отгруженные _____ рублей;

7.6. Расходы будущих периодов _____ рублей;

7.7. Прочие запасы и затраты _____ рублей;

8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям на общую сумму _____ рублей;

9. Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) на общую сумму _____ рублей, в том числе:

9.1. Покупатели и заказчики _____ рублей;

9.2. Векселя к получению _____ рублей;

9.3. Задолженность дочерних и зависимых обществ _____ рублей;

9.4. Авансы выданные _____ рублей;

9.5. Прочие дебиторы _____ рублей;

10. Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) на общую сумму _____ рублей, в том числе:

10.1. Покупатели и заказчики _____ рублей;

10.2. Векселя к получению _____ рублей;

10.3. Задолженность дочерних и зависимых обществ _____ рублей;

10.4. Задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал _____ рублей;

10.5. Авансы выданные _____ рублей;

10.6. Прочие дебиторы _____ рублей;

11. Краткосрочные финансовые вложения на общую сумму _____ рублей, в том числе:

11.1. Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев _____ рублей;

11.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров _____ рублей;

11.3. Прочие краткосрочные финансовые вложения _____ рублей;

12. Денежные средства на общую сумму _____ рублей, в том числе:

12.1. Касса _____ рублей;

12.2. Расчетные счета _____ рублей;

12.3. Валютные счета _____ рублей;

12.4. Прочие денежные средства _____ рублей;

13. Прочие оборотные активы на общую сумму _____ рублей;

14. Уставный капитал на общую сумму _____ рублей;

15. Добавочный капитал на общую сумму _____ рублей;

16. Резервный капитал на общую сумму _____ рублей, в том числе:

16.1. Резервы, образованные в соответствии с законодательством _____ рублей;

16.2. Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами _____ рублей;

17. Фонд социальной сферы на общую сумму _____ рублей;

18. Целевые финансирование и поступления на общую сумму _____ рублей;

19. Нераспределенная прибыль прошлых лет на общую сумму _____ рублей;

20. Непокрытый убыток прошлых лет на общую сумму _____ рублей;

21. Нераспределенная прибыль отчетного года на общую сумму _____ рублей;

22. Непокрытый убыток отчетного года на общую сумму _____ рублей;

23. Долгосрочные займы и кредиты на общую сумму _____ рублей, в том числе:

23.1. Кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты _____ рублей;

23.2. Займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты _____ рублей;

23.3. Прочие долгосрочные обязательства _____ рублей;

24. Краткосрочные займы и кредиты на общую сумму _____ рублей, в том числе:

24.1. Кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты _____ рублей;

24.2. Займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты _____ рублей;

25. Кредиторская задолженность на общую сумму _____ рублей, в том числе:

25.1. Поставщики и подрядчики _____ рублей;

25.2. Векселя к уплате _____ рублей;

25.3. Задолженность перед дочерними и зависимыми обществами _____ рублей;

25.4. Задолженность перед персоналом организации _____ рублей;

25.5. Задолженность перед государственными внебюджетными фондами _____ рублей;

25.6. Задолженность перед бюджетом _____ рублей;

25.7. Авансы полученные _____ рублей;

25.8. Прочие кредиторы _____ рублей;

26. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов на общую сумму _____ рублей;

27. Доходы будущих периодов на общую сумму _____ рублей;

28. Резервы предстоящих расходов на общую сумму _____ рублей;

29. Прочие краткосрочные обязательства на общую сумму _____ рублей;

30. Арендованные основные средства на общую сумму _____ рублей, в том числе:

30.1. Арендованные основные средства по лизингу _____ рублей;

30.2. Прочие арендованные основные средства _____ рублей;

31. Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение на общую сумму _____ рублей;

32. Товары, принятые на комиссию на общую сумму _____ рублей;

33. Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов на общую сумму _____ рублей;

34. Обеспечения обязательств и платежей полученные на общую сумму _____ рублей;

35. Обеспечения обязательств и платежей выданные на общую сумму _____ рублей;

36. Износ жилищного фонда на общую сумму _____ рублей;

37. Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов на общую сумму _____ рублей.

Перечисленное в акте передал в полном объеме:

Руководитель унитарного предприятия _____ (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер унитарного предприятия _____ (Ф.И.О.)

Перечисленное в акте принял в полном объеме:

Руководитель преобразованного предприятия _____ (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер преобразованного предприятия ____ (Ф.И.О.)

Рекомендации по приватизации
муниципальных унитарных предприятий
в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Сдано в набор 09.08.2007 г. Подписано в печать 16.08.2007 г.
Формат 60 × 90/8. Печать офсетная. Гарнитура Times New Roman.
Усл. печ. л. 40,0. Заказ № 2952

Издающая организация
ЗАО «Центр муниципальной экономики и права»

gost.e-ecolog.ru

Отпечатано в типографии «РПЦ ОФОРТ»