



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЛЕКС-ИНВЕСТ АУДИТ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по переходу на новые формы управления имуществом
коммунального комплекса**

**г. Москва
2004 г.**

**ВСТУПИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ. ВЫБОР ПУТИ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ СИСТЕМ
КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**РАЗДЕЛ I. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ЖКХ**

1.1 Стороны договора аренды.

1.2 Объект договора аренды.

1.3 Предмет договора аренды.

1.4 Срок договора аренды. Регистрация договора аренды.

1.5 Риски и страхование.

1.6 Арендная плата.

1.6.1 Размер арендной платы.

1.6.2 Форма арендной платы.

1.6.3 Порядок и сроки внесения арендной платы.

1.7 Исполнение инвестиционных обязательств.

1.8 Пользование арендованным имуществом.

1.9 Содержание арендованного имущества.

1.10 Оказание услуг.

1.11 Тариф.

[1.12 Контроль арендодателя.](#)

[1.13 Прекращение договора аренды.](#)

[1.14 Возврат имущества арендодателю](#)

[1.15 Ответственность сторон.](#)

[1.16 Гарантии трудовому коллективу.](#)

[1.17 Прочие условия.](#)

[РАЗДЕЛ II. ПРИВАТИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА.](#)

[1. Приватизация как правовой механизм реформирования структуры управления.](#)

[2. Порядок отнесения имущества к числу приватизируемого и способы осуществления приватизации.](#)

[3. Определение способа приватизации имущества действующих унитарных предприятий.](#)

[4. Мероприятия, проводимые унитарным предприятием для реализации процесса приватизации имущества, находящегося в его ведении.](#)

[5. Факторы, влияющие на определение способа приватизации.](#)

[6. Преобразование унитарного предприятия путем создания акционерного общества.](#)

[7. Социальные гарантии работникам открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации.](#)

[8. Реализация права государства в управлении обществом.](#)

[9. Продажа акций открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации государственного и муниципального имущества.](#)

[9.1. Продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе.](#)

[9.2. Продажа за пределами Российской Федерации акций открытого акционерного общества, находящихся в государственной собственности.](#)

[9.3. Продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг.](#)

[9.4. Продажа акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления.](#)

[9.5. Продажа акций на конкурсе](#)

[10. Иные способы приватизации государственного и муниципального имущества.](#)

[10.1. Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.](#)

[10.2. Продажа государственного имущества на конкурсе.](#)

[10.3. Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения.⁵⁵](#)

[10.4. Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены.⁵⁶](#)

[РАЗДЕЛ II. РЕФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ В РАМКАХ ПРОЦЕДУР БАНКРОТСТВА.](#)

[1. Основания и порядок возбуждения процедуры банкротства.](#)

[2. Рекомендации по применению мер финансового оздоровления и реформирования системы управления ЖКХ на различных стадиях банкротства.](#)

[2.1. Процедура наблюдения.](#)

[2.2. Процедура финансового оздоровления.](#)

[2.3. Процедура внешнего управления.](#)

[2.4. Процедура конкурсного производства.](#)

[2.5. Процедура мирового соглашения.](#)

ВСТУПИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.

ВЫБОР ПУТИ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Жилищно-коммунальное хозяйство остается отраслью экономики, в которой преобладают государственная и муниципальная форма собственности на средства производства, а управление такой собственностью передано государственным и муниципальным унитарным предприятиям. Доля частных компаний в объеме производства и реализации услуг потребителям крайне мала.

В то же время несовершенство механизмов финансирования организаций ЖКХ за счет бюджетов различных уровней, низкий платежеспособный спрос на услуги, изношенность инженерных сетей и коммуникаций, отсутствие механизмов привлечения инвестиций, а также неэффективная политика в сфере регулирования тарифов привели к тому, что большая часть предприятий жилищно-коммунального хозяйства находится на грани банкротства.

Повышение эффективности отрасли, ее приведение в соответствие с современными рыночными условиями требует расширения участия частного бизнеса в сфере управления коммунальным хозяйством.

В этом направлении развернулась активная нормотворческая и практическая деятельность государственных, муниципальных структур и частного бизнеса, взаимодействие которых развивается на фоне отставания формирования правовой базы реформирования жилищно-коммунального хозяйства от инициативы предпринимателей в этой сфере.

Настоящие Методические рекомендации разработаны в целях упорядочения процесса вхождения частного бизнеса в коммунальный сектор экономики и призваны помочь органам государственной власти субъектов Российской Федерации, местного самоуправления и предпринимателям найти оптимальные пути преобразования предприятий ЖКХ, осуществляющих деятельность в сфере коммунального тепло-, электро-, водоснабжения. Методические рекомендации созданы на основе действующего законодательства РФ с учетом ближайших перспектив его развития в связи с проведением последовательного курса на реализацию мер, предусмотренных государственными программами реформирования ЖКХ.

На сегодняшний день государственные и муниципальные ресурсоснабжающие предприятия жилищно-коммунального комплекса на территории Российской Федерации, имеют, как правило:

1. Имущество, которое было передано им в хозяйственное ведение. При этом недвижимое имущество не только не имеет государственной регистрации, но и технических и правоустанавливающих документов, которые позволили бы произвести такую регистрацию. Имущество в целом не имеет адекватной оценки, сильно изношено и требует реконструкции и модернизации.

2. Долги, которые привели массу предприятий ЖКХ на грань банкротства, вызванные в большинстве случаев неплатежеспособностью бюджетных организаций.

3. Лишенную гибкости структуру управления, продиктованную хозяйственным ведением на имущество, используемое в процессе деятельности предприятия и не позволяющую развязать Gordiev узел между отсутствием платежеспособного спроса на услуги предприятия и необходимостью осуществления его социальной функции, между регулируемыми тарифами и не поддающимися оптимизации затратами, между необходимостью создания новых производственных мощностей и нехваткой финансовых ресурсов на поддержание имеющихся в работоспособном состоянии.

Что могут предпринять в такой ситуации органы государственной власти и местного самоуправления, представители частного бизнеса и сами предприятия ЖКХ в рамках существующего законодательства?

Первое, к чему в пореформенной России традиционно подталкивала субъектов хозяйственной деятельности необходимость преобразований в той или иной отрасли народного хозяйства, - это приватизация. Именно в ней виделся многим единственный верный путь к включению публичной собственности в систему рыночных отношений и внедрению новых механизмов хозяйствования.

Новое законодательство существенно ужесточило правила приватизации, ограничив инициативу предприятий и частных лиц в ее проведении, поставив приватизацию на исключительно возмездную основу, подведя ее под жесткий контроль властных структур и обусловив наличием конкуренции среди претендентов на обладание приватизируемым имуществом.

Что касается имущества и предприятий в сфере ЖКХ, то следует признать, что на сегодняшний день возможность их приватизации напрямую не ограничена законом. Федеральным законом № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлены особенности приватизации отдельных видов имущества. В частности, наложен запрет на приватизацию в составе имущественного комплекса унитарного предприятия *жилищного фонда и объектов его инфраструктуры*.

Предполагается, что уже в ближайшее время перечень имущества предприятий ЖКХ, не подлежащего приватизации будет закреплен Федеральным законом.

Поскольку подавляющее большинство предприятий, оказывающих коммунальные услуги на территории РФ, являются муниципальными, (а остальные составляют собственность соответствующих субъектов федерации), и собственники вправе самостоятельно определять судьбу принадлежащего им имущества, то только принятие федерального закона, определяющего порядок отнесения определенных видов имущества ЖКХ к государственной и муниципальной собственности, позволило бы установить вполне оправданное на нынешнем этапе ограничение на передачу в частную собственность жизненно важных инфраструктурных систем. Госстроем РФ к имуществу, не подлежащему приватизации, предлагается отнести следующее:

1. В сфере водоснабжения и водоотведения:

- 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. В сфере коммунального электроснабжения:

- 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. В сфере коммунального теплоснабжения:

- 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.

Настоящие Методические рекомендации содержат раздел, посвященный приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий и раскрывают: порядок отнесения имущества к приватизируемому, способы приватизации, факторы, влияющие на определение способа приватизации, а также действия участников процесса приватизации при том или ином способе приватизации. Следует отметить, что подробные разъяснения в части порядка осуществления приватизации имущественных комплексов федеральных унитарных предприятий даны Минимуществом РФ¹.

¹ Письмо Минимущества РФ № АБ-2/10099 от 06.06.2002 г.

Исторический российский и современный мировой опыт свидетельствуют о том, что органичное включение отдельных сегментов государственной собственности в систему рыночных отношений возможно и целесообразно не только на путях приватизации, но и за счет особых форм хозяйственного партнерства государства и частного бизнеса. **Формы государственно-частного партнерства** разнообразны, и некоторые из них уже нашли свое применение в сфере ЖКХ.

Главным элементом государственно-частного партнерства является **заключение** договора между публичным образованием и частной (управляющей) компанией.

С экономической точки зрения при рассмотрении договоров государственно-частного партнерства следует главное внимание уделять трем факторам риска:

- риск управления системами ЖКХ и обеспечения их работоспособности,
- риск сбора платежей,
- риск инвестирования (тарифного регулирования и бюджетной политики).

С юридической точки зрения, при выборе формы государственно-частного партнерства следует принимать во внимание наличие законодательной базы для применения тех или иных договорных форм, а также возможность наиболее полной реализации целей и намерений сторон в рамках законодательно определенной договорной формы.

В общем случае в мировой практике выделяют следующие формы государственно-частного партнерства:

1. Сервисный контракт.

2. Договор на управление.
3. Арендный договор.
4. Концессионный договор.

С учетом возможностей, предоставляемых российским законодательством, выбор договорных форм государственно-частного партнерства в целом ограничен следующим:

1. Договор подряда, договор возмездного оказания услуг.
2. Договор доверительного управления имуществом.
3. Договор аренды.

Анализ вышеперечисленных форм приводит к выводу о фактическом отсутствии выбора, поскольку упомянутые формы либо обнаруживают свою непривлекательность для целей эффективного взаимодействия государства и бизнеса, либо не имеют законодательной базы, достаточной для такого использования.

Так первые два договора входят в группу договоров, порождающих у управляющей компании обязательства по производству работ, оказанию услуг за обусловленную договором плату. Если говорить о трех основных факторах риска (управления, оплаты и инвестирования), то ни один из этих рисков в случае оказания государственных (муниципальных) услуг с использованием сервисного контракта (договора подряда, возмездного оказания услуг) на частный бизнес не переходит.

Если учесть, что одним из механизмов реализации реформы жилищно-коммунального комплекса является привлечение в него частных инвестиций, то такой подход представляется абсолютно неприемлемым. Дело в том, что ни договор доверительного управления имуществом, ни сервисный контракт не только не предоставляют никаких гарантий возврата инвестиций, но вообще не могут служить основанием для осуществления таких инвестиций.

Лицо, оказывающее собственнику услугу по управлению его имуществом (или с использованием такого имущества) в интересах самого собственника или названного собственником лица (выгодоприобретателя), хотя и может быть заинтересовано в повышении эффективности использования государственного или муниципального имущества, но не может быть обязано к инвестированию значительных средств в реконструкцию этого имущества и строительство новых объектов, входящих в систему ЖКХ. Во всяком случае, включение таких обязательств в договор подряда, возмездного оказания услуг или договор

доверительного управления выглядело бы по меньшей мере неестественно. Более того, в рамках упомянутых договоров у доверительного управляющего (или исполнителя по договору возмездного оказания услуг) отсутствуют реальные рычаги привлечения частных инвесторов для осуществления капитальных вложений в используемое ими государственное или муниципальное имущество и предоставления им необходимых гарантий.

Таким образом, контракт на управление, который в современных условиях мог бы быть реализован в виде договора доверительного управления имуществом, перекладывает на управляющую компанию лишь риски, связанные с обеспечением работоспособности системы и управления ею. Риски оплаты и инвестирования остаются на государстве или муниципальном образовании. Законодатель ограничил срок предоставления имущества в доверительное управление периодом в пять лет², что значительно меньше среднего срока окупаемости любого мало-мальски серьезного инвестиционного проекта.

² П. 2 ст. 1016 Гражданского кодекса РФ.

Кроме того, из закона следует³, что самостоятельным объектом договора доверительного управления не может являться движимое имущество, поскольку практически не представляется возможным обособить его от имущества управляющей компании путем открытия отдельного баланса.

³ П. 1 ст. 1013, п. 1 ст. 1018 Гражданского кодекса РФ.

В то же время состояние дел в организациях ЖКХ в части инвентаризации, оценки и регистрации закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения государственного или муниципального имущества на сегодняшний день не позволяет однозначно утверждать, что в управление следует передавать предприятие в целом как имущественный комплекс, а не отдельно взятые объекты имущества ЖКХ.

Что касается **договора концессионного типа**, то первое, что следует отметить, это отсутствие в Российской Федерации законодательной базы для заключения такого договора. Вообще, под концессионным соглашением в сфере коммунально-бытового обслуживания можно понимать договор, согласно которому частный оператор получает во владение государственные или муниципальные инфраструктурные объекты с целью предоставления публичных услуг оговоренного качества, принимая на себя определенные финансовые обязательства по инвестированию в эти объекты. Иными словами, в рамках договора концессии частный оператор принимает на себя все три группы рисков, получая при этом возможность обеспечения возврата инвестиций и необходимой нормы прибыли за счет длительного (10 - 30 лет) срока договора. Концессия могла бы стать эффективным инструментом реформирования системы ЖКХ, однако, как уже

сказано выше, законодатель пока не предоставил субъектам хозяйственных отношений такой возможности.

В настоящее время в отсутствие законодательства о концессиях наиболее жизнеспособной формой партнерства государства и частного бизнеса в сфере ЖКХ является **аренда**. Не смотря на ряд принципиальных отличий от концессионного соглашения, аренда, тем не менее, в наибольшей степени отвечает потребностям как публичного собственника, так и частного оператора. Конструкция договора аренды позволяет с наибольшей полнотой учесть те преимущества, которые могла бы дать система концессионных соглашений государства и частного сектора будь она формализована в законе.

Основными трудностями при подготовке договоров аренды являются: правильность выбранных целей и система контроля за их исполнением, вопросы тарифного регулирования и возложения на арендатора инвестиционных обязательств.

Первый и основной раздел Методики содержит рекомендации по выбору доступных (в соответствии с действующим законодательством) договорных форм организации государственно-частного партнерства. Основную его часть составляют рекомендации по формулированию условий договора аренды имущества ЖКХ.

К основным принципам установления договорных отношений между собственником имущества и специализированной управляющей компанией (арендатором) относятся:

- заключение договора на определенный, довольно продолжительный срок, что с одной стороны, позволит стимулировать конкуренцию, а с другой, даст гарантии возврата вложенных инвестиций,

- заключение договора с условием разработки собственником имущества программы развития регионального жилищно-коммунального комплекса, которая будет определять инвестиционные и иные обязательства арендатора по содержанию и эксплуатации имущества ЖКХ (производственная и инвестиционная программы),

- установление обязательств собственника по проведению экономически обоснованной тарифной политики, которая позволит арендатору исполнить договорные обязательства,

- возложение на арендатора обязательств по оказанию услуг потребителям, а также ответственности за объем и качество оказания этих услуг в той мере, в какой это будет обеспечено тарифной политикой со стороны собственника имущества,

- установление механизма контроля собственника не только за состоянием эксплуатируемого арендатором имущества, но и за объемом и качеством оказываемых им услуг,

- в целях сохранения целостности системы водоснабжения и водоотведения установление условия о передаче арендатором в собственность арендодателя зданий и сооружений, функционально связанных с арендованным имуществом и возведенных за счет средств арендатора, при условии предоставления соответствующей компенсации со стороны арендодателя.

Включение в настоящую Методику раздела о банкротстве связано с тем, что многие предприятия и организации ЖКХ имеют на сегодняшний день колоссальную просроченную кредиторскую задолженность и могут быть подвергнуты банкротству. Настоящие рекомендации не дают подробного описания процедур банкротства, поскольку они содержатся в документе, ранее утвержденном совместным распоряжением Госстроя РФ и ФСФО России. Здесь упор сделан на возможные способы реформирования структуры управления жилищно-коммунального комплекса в рамках применения процедур банкротства к убыточным (а значит, неэффективным) предприятиям ЖКХ.

Так предприятиям - должникам, в отношении которых введена процедура финансового оздоровления, рекомендуется рассматривать возможность привлечения на договорной основе специализированной управляющей компании для организации эффективного использования имущества ЖКХ и изыскания источников средств для погашения имеющейся кредиторской задолженности. Привлечение специализированной управляющей компании возможно и нужно также на этапе досудебной санации в целях предотвращения возбуждения дела о банкротстве кредиторами организации. Выбор договорных форм, на основе которого производится привлечение специализированных управляющих организаций, осуществляется в соответствии с первым разделом настоящих методических рекомендаций.

В рамках применения процедур внешнего управления и конкурсного производства появляется возможность отчуждения имущественного комплекса государственного или муниципального предприятия - должника, и переход права собственности на такое имущество к покупателю. При этом покупателем могут выступать организации любых форм собственности, удовлетворяющие требованиям и условиям конкурса, а также муниципальные образования или субъекты Российской Федерации. Продажа по конкурсу имущественного комплекса государственного или муниципального предприятия не прекращает прав аренды или аналогичных прав, предоставленных ранее специализированной управляющей компании в отношении этого имущества. Кроме того, на этапе реализации процедур внешнего управления существует возможность замещения активов государственного или муниципального предприятия-должника, т.е. создание на базе его имущества одного или нескольких открытых акционерных

обществ с последующей продажей акций с целью получения средств для оплаты требований кредиторов.

Указанные способы перехода права собственности на имущество от публичного образования к частному собственнику можно характеризовать как приватизацию в рамках процедуры банкротства. Возможность реализации такого способа пресекается с принятием федерального закона, который определял бы порядок отнесения имущества ЖКХ к собственности государственных и муниципальных образований. В этом случае обращение взыскания на такое имущество стало бы невозможным.

РАЗДЕЛ I. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ЖКХ

Настоящий раздел содержит ряд рекомендаций, которые необходимо учесть при составлении договора аренды государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственным или муниципальным унитарным предприятием, осуществляющим деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

1.1 Стороны договора аренды.

Прежде чем приступить к формулированию условий договора аренды участникам правоотношений следует определиться с тем, кто будет выступать на стороне арендодателя и арендатора по договору.

Арендодателем по договору может выступать:

- собственник имущества, т. е. в зависимости от принадлежности имущества, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование,
- государственное или муниципальное унитарное предприятие, в чьем хозяйственном ведении находится имущество в момент заключения договора аренды.

При определении арендодателя необходимо учитывать следующие факторы:

01) Собственник имущества не вправе распоряжаться, в том числе сдавать в аренду, имущество, закрепленное им на праве хозяйственного ведения за унитарным предприятием⁴. Следовательно, собственник может выступать в качестве арендодателя только в отношении имущества, правомерно изъятого из хозяйственного ведения унитарного предприятия, например, в связи с ликвидацией

последнего или в процессе приватизации, когда в казну передается имущество, не подлежащее приватизации в соответствии с законами или иными правовыми актами.

⁴ Ст. 295 ГК РФ, ст. 18 ФЗ от 14.11.2002 № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях».

02) Полномочия государственного или муниципального унитарного предприятия по распоряжению имуществом, которым оно владеет на праве хозяйственного ведения, ограничены законом.

Во-первых, государственное или муниципальное предприятие может распоряжаться принадлежащим ему имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом такого предприятия⁵.

⁵ П. 3 ст. 18 ФЗ от 14.11.2002 № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях».

Стало быть, уставом государственного или муниципального предприятия, желающего выступить арендодателем, в качестве вида деятельности должна быть предусмотрена сдача имущества в аренду, а в качестве предмета деятельности - исполнение организационных и контролирующих функций в связи с использованием имущества, переданного арендодателю.

Во-вторых, государственное или муниципальное предприятие вправе распорядиться, в том числе сдать в аренду, принадлежащее ему недвижимое имущество только с согласия собственника такого имущества⁶. При этом следует иметь в виду, что наличие такого согласия не освобождает предприятие от соблюдения первого ограничения.

⁶ П. 2 ст. 18 ФЗ от 14.11.2002 № [161-ФЗ](#) «О государственных и муниципальных предприятиях».

03) Собственник имущества (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) вступают в правоотношения по распоряжению имуществом государственного или муниципального предприятия в лице органов государственной власти или органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять права собственника в отношении такого имущества. Как правило, на федеральном уровне таким органом является министерство имущества РФ, на уровне субъектов РФ - комитеты по управлению имуществом субъектов РФ, а на муниципальном уровне - комитеты по управлению муниципальным имуществом. Эти органы издадут соответствующие распоряжения, которые являются основанием для заключения договора аренды со стороны

арендодателя либо самостоятельно выступают в договоре аренды от имени государства или муниципального образования.

Арендатором государственного или муниципального имущества может выступать коммерческая организация любой организационно-правовой формы (учитывая серьезность принимаемых арендатором на себя обязательств, предприниматель без образования юридического лица в качестве арендатора не рассматривается). В случае, когда государственное или муниципальное предприятие было преобразовано в открытое акционерное общество в соответствии с законодательством о приватизации, то именно это общество будет выступать арендатором по договору.

Выбор арендатора государственного или муниципального имущества может производиться на конкурсной основе. Однако федеральное законодательство не содержит норм, обязывающих субъект РФ или муниципальное образование проводить конкурсы в целях определения арендатора государственного или муниципального имущества. Поэтому, если законами или нормативно-правовыми актами субъекта РФ, муниципального образования не установлена необходимость проведения конкурса или аукциона, то арендатор может быть определен и без их проведения. Однако при этом должно быть обеспечено выполнение требований антимонопольного законодательства⁷.

⁷ Закон РСФСР от __№__ «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Арендатор должен обладать такими характеристиками (размер уставного капитала, активов, состав учредителей, кредитная история, квалификация менеджеров и пр.), которые к моменту передачи ему имущества, позволят получить все лицензии и иные разрешительные документы, без которых он не сможет эксплуатировать арендованное имущество.

1.2 Объект договора аренды.

Под объектом договора аренды понимается конкретное имущество, передаваемое в аренду.

Объектом договора аренды могут выступать:

- здания и сооружения, в том числе не завершенные строительством входящие в систему ЖКХ;

- движимое имущество, в том числе машины, оборудование и транспортные средства, обеспечивающие функционирование системы ЖКХ;

- предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенного для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также исключительные права на объекты интеллектуальной собственности⁸.

⁸ Ст. 132 Гражданского кодекса РФ.

Основное требование закона к описанию объекту договора аренды заключается в том, что в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. В противном случае договор аренды не будет считаться заключенным⁹.

⁹ П. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ.

Стороны вправе заключить договор об аренде каждого из перечисленных видов имущества в отдельности либо включить их в один договор. Однако при этом необходимо понимать, что аренда каждого из видов имущества имеет свои юридические и практические особенности, которые должны быть отражены в договоре.

При выборе объекта договора аренды рекомендуется руководствоваться следующим:

01) Для предприятий ЖКХ наиболее органичной представляется передача в аренду предприятия, как единого имущественного комплекса, или нескольких предприятий, которые могут быть выделены в имуществе государственного или муниципального предприятия. В этом случае арендатор получает в пользование не только определенное движимое и недвижимое имущество, но и оборотные средства, с помощью которых он сможет эксплуатировать это имущество, а также права на использование патентов, изобретений, ноу-хау и т. п., права на обозначения, индивидуализирующие предприятие.

Передаче в аренду предприятия как единого имущественного комплекса предшествует серьезная работа по подготовке передаточного акта, которая связана с проведением полной инвентаризации имущества, прав требования и обязательств предприятия. Передача в аренду предприятия сопровождается уведомлением всех кредиторов предприятия, которые вправе предъявить требование о немедленном погашении существующих перед ними обязательств¹⁰.

¹⁰ Ст. 657 Гражданского кодекса РФ.

Договор аренды предприятия как единого имущественного комплекса подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация договора аренды предприятия осуществляется лишь при

наличии зарегистрированного ранее права собственности (хозяйственного ведения) на это предприятие¹¹.

¹¹ П. 2 ст. 6 ФЗ от 17.06.1997 № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следовательно, передаче в аренду предприятия должна предшествовать государственная регистрация права хозяйственного ведения государственного или муниципального предприятия на данное предприятие как единый имущественный комплекс либо включение этого предприятия (не как юридического лица, а как единого имущественного комплекса) в реестр государственного или муниципального имущества в соответствии с законами и иными нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ или муниципального образования.

02) Передача в аренду зданий и сооружений обусловлена необходимостью проведения их инвентаризации, оценки и регистрации прав на них в органе государственной власти по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (а в случае, если арендодателем будет выступать собственник имущества, - внесением соответствующих зданий и сооружений в реестр имущества, составляющего казну РФ, субъекта РФ или муниципального образования). В противном случае договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее одного года, не сможет пройти государственную регистрацию, а значит, не будет считаться заключенным.

Что касается необходимости проведения оценки имущества, имеющегося у предприятий ЖКХ и планируемого к передаче в аренду, то она связана с тем, что только представление о реальной стоимости арендованного имущества, степени его износа и функциональном состоянии может позволить сторонам определить адекватный уровень арендной платы и ответственности арендатора.

Передача в аренду незавершенным строительством объектов недвижимости также возможна с соблюдением условия о регистрации прав на эти объекты¹².

¹² П. 2 ст. 25 ФЗ от 17.06.1997 № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

03) При передаче в аренду движимого имущества следует иметь в виду, что в аренду могут быть переданы только такие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). То есть запасы сырья, к примеру, хотя и представляют собой движимое имущество, в аренду переданы быть не могут, поскольку расходуются (уничтожаются, потребляются) в процессе их использования в производственной деятельности.

К аренде транспортных средств закон устанавливает ряд правил, которые не применяются к аренде иного имущества¹³.

¹³ § 3 Главы 34 Гражданского кодекса РФ.

04) В целом соглашение сторон об объектах имущества, передаваемого в аренду, должно содержать точное наименование объекта, характеристики, индивидуализирующие этот объект, балансовую и/или рыночную стоимость объекта и его износ.

1.3 Предмет договора аренды.

Согласно договору аренды имущества ЖКХ арендодатель обязуется предоставить арендатору объект договора аренды за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Учитывая общественную значимость объекта договора аренды, в договоре целесообразно указать, в каких целях арендатор должен использовать это имущество. Среди таких целей можно выделить повышение качества оказания коммунальных услуг, обеспечение безопасности функционирования систем жилищно-коммунального хозяйства, привлечение инвестиций в отрасль, формирование рыночных механизмов в соответствующей сфере.

1.4 Срок договора аренды. Регистрация договора аренды.

Срок договора аренды имущества должен составлять не менее 10 лет, что с одной стороны, позволит привлечь частных инвесторов в этот сектор, а с другой - стимулирует конкуренцию на рынке оказания коммунальных услуг.

Договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее одного года, а также договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации в государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

Стороны договора вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора¹⁴. Это положение целесообразно включить в договор в том случае, если передача имущества арендодателю осуществляется прежде, чем государственная регистрация договора.

¹⁴ П. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

Договор аренды движимого имущества не требует государственной регистрации и, если иное не установлено соглашением сторон, вступает в силу с момента его подписания. Поскольку передача в аренду движимого имущества до заключения договора аренды недвижимого имущества не целесообразна, то соглашением

сторон момент заключения договора движимого имущества следует приурочить к моменту заключения договора аренды недвижимого имущества.

1.5 Риски и страхование.

По общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения имущества лежит на собственнике имущества.

Под случайными понимаются только те события, которые по отношению к имуществу обладают признаками вероятности и случайности. В этой связи аварии систем по причине их ветхости случайными не считаются. Ликвидация последствий таких аварий относится к обязательствам сторон по содержанию арендованного имущества. К случайным событиям, вследствие которых может произойти гибель или повреждение имущества, входящего в инфраструктурную систему, могут быть отнесены: пожар, удар молнии, стихийные бедствия, взрыв, террористический акт, падение пилотируемых летательных аппаратов, противоправные действия третьих лиц и т. п.

Возложение рисков случайной гибели или повреждения имущества на арендатора должно сопровождаться предоставлением ему возможности застраховать эти риски за включения страховой составляющей в тариф. Если собственник имущества не сможет обеспечить арендатору такой возможности, то риски следует оставить на собственнике имущества.

Договором аренды должно быть определено:

- на какой из сторон лежит обязанность по страхованию арендованного имущества,
- на какое имущество распространяется эта обязанность,
- какие действия должна предпринять каждая из сторон при наступлении страхового случая.

1.6 Арендная плата.

Этот раздел является важнейшим разделом договора аренды. Грамотное формулирование условий договора, регулирующих отношения сторон в части арендной платы, позволит достичь целей, ради которых, собственно, и заключается этот договор. В разделе договора об арендной плате следует предусмотреть:

- размер арендной платы,
- форму арендной платы,

- сроки и порядок оплаты.

1.6.1 Размер арендной платы.

Договор аренды недвижимого имущества под страхом его незаключенности должен предусматривать размер арендной платы. Размер арендной платы может быть указан в твердой сумме либо определяться на основе расчета, согласованного сторонами.

Единая методика для расчета арендной платы в настоящее время отсутствует. Поэтому стороны самостоятельно определяют критерии, на основании которых исчисляется ее размер.

В качестве одного из таких критериев можно определить утвержденный в установленном порядке тариф на коммунальные услуги: арендная плата должна быть установлена с тем расчетом, чтобы условиях регулируемого тарифа обеспечить арендатору возможность исполнения обязательств по договору аренды, в том числе инвестиционных.

На размер арендной платы влияет стоимость арендованного имущества, степень его износа и т.п.

1.6.2 Форма арендной платы.

Закон позволяет сторонам договориться о внесении арендной платы в различных формах. При сдаче в аренду имущества ЖКХ может быть установлена арендная плата в форме:

- твердой денежной суммы;
- возложения на арендодателя обязательств по инвестированию в восстановление, реконструкцию, техническое перевооружение арендованного имущества;
- возложения на арендатора обязанности по инвестированию в строительство новых объектов коммунального хозяйства и передаче их арендодателю;
- иных не запрещенных законом формах.

Арендная плата может быть установлена в смешанной форме, т. е. частично уплачиваться денежными средствами, а частично - исполнением возложенных на арендодателя обязанностей.

Возложение на арендатора обязанностей по осуществлению капитального вложений в арендованное имущество (восстановление, модернизацию,

реконструкцию арендованных объектов недвижимости, техническое перевооружение производства и т.п.), а также новое строительство объектов, предназначенных для их использования в коммунальном хозяйстве не должно носить произвольный характер. Планирование инвестиций должно производиться до заключения договора аренды. Программа реконструкции и нового строительства объектов ЖКХ (инвестиционная программа) утверждается сторонами, а также согласуется с государственными органами или органами местного самоуправления, в чью компетенцию входит согласование таких программ, и должна стать неотъемлемой частью договора аренды. В конечном итоге именно инвестиционная программа будет определять обязательства арендатора по внесению арендной платы, а также служить критерием исполнения арендатором этих обязательств.

В любом случае, при возложении на арендатора обязанности по внесению арендной платы в форме инвестиций в арендованное имущество и строительство «сопутствующих» ему объектов договором должно быть четко предусмотрено:

- объекты инвестирования,
- объемы инвестирования,
- сроки осуществления инвестиций.

1.6.3 Порядок и сроки внесения арендной платы.

Договором аренды определяются сроки, в которые арендодатель должен вносить арендные платежи (ежегодно, поквартально, ежемесячно и т.д.), а также порядок внесения (самостоятельно на основании договора, по представлении счета арендатором и т.д.)

Если арендная плата вносится арендатором путем исполнения им инвестиционных обязательств, договором аренды должен быть предусмотрен порядок и сроки предоставления отчета арендатора об исполнении им таких обязательств, а также содержание самого отчета и необходимость приложения к отчету подтверждающих документов. Кроме того, стороны договариваются о порядке принятия и утверждения отчета арендодателем и определяют момент, в который арендатор считается исполнившим свои обязательства по внесению арендной платы.

По закону невнесение арендатором более двух раз подряд арендной платы в сроки, установленные договором, является основанием к расторжению договора по инициативе арендодателя¹⁵.

¹⁵ Ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

Практически же процесс финансирования капитальных вложений является весьма сложным и не в полной мере зависит от добросовестности арендатора. Как правило, он связан с необходимостью решения земельного вопроса, получения ряда разрешений, проведения определенных согласований, что зачастую влечет нарушение планируемых сроков производства работ и их финансирования. Заключая договор, стороны должны исключить возможность расторжения договора по инициативе арендодателя в случае просрочки исполнения арендатором инвестиционных обязательств в течение разумного срока.

Условия договора, связанные с установлением размера, формы, порядка и сроков внесения арендной платы относятся к условиям, которые подвержены наиболее частым изменениям. По общему правилу размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год¹⁶.

¹⁶ Ст. 614 Гражданского кодекса РФ.

Внесение изменений в договор, подлежащий государственной регистрации, сопряжено с регистрацией таких изменений в порядке, установленном для регистрации самого договора. В случае если арендодателем выступает государственное или муниципальное предприятие, внесение изменений в договор требует также получения соответствующего согласия собственника арендованного имущества. Однако стороны могут избежать ежегодной процедуры внесения изменений в зарегистрированный договор аренды, если заключая договор, выберут такой метод расчета арендной платы, который будет учитывать изменение отдельных показателей, влияющих на размер арендной платы.

1.7 Исполнение инвестиционных обязательств.

Обязательства сторон, связанные с осуществлением капитальных вложений в арендованное имущество и новое строительство подлежат тщательному формулированию. В части обязательств сторон при строительстве новых объектов следует установить:

- кто выступает заказчиком по вновь возводимому объекту,
- кто несет ответственность за оформление прав на земельный участок под новое строительство;
- кто и под чью ответственность готовит исходно-разрешительную документацию по объекту;
- последствия выяснения невозможности строительства ранее планировавшегося объекта по причинам, не зависящим от сторон;
- порядок выбора генерального подрядчика;

- порядок приемки промежуточных этапов строительных работ с целью выяснения реального объема работ, произведенных за определенный период;
- порядок приемки вновь построенного объекта и ввода его в эксплуатацию;
- на кого оформляется право собственности на вновь построенный объект;
- дальнейшая судьба объекта (если объект подлежит передаче арендодателю, то арендатору должно быть предоставлено право пользования таким объектом до момента окончания срока договора аренды).

Те же положения, за исключением относящихся сугубо к новому строительству, следует предусмотреть и в случае проведения капитального ремонта объектов недвижимости, находящихся в аренде.

В части обязательств сторон по завершению строительства объектов, переданных в аренду, в дополнение к вышеперечисленным условиям требуется установить гарантии прав иных инвесторов, принимающих или принимавших участие в их строительстве.

Условиями договора арендодателю должно быть предоставлено право осуществлять инспектирование объектов инвестирования с целью контроля качества и объемов выполняемых работ, а также их соответствия требованиям инвестиционной программы.

1.8 Пользование арендованным имуществом.

Настоящий пункт раскрывает права арендодателя и арендатора при передаче арендованного имущества в субаренду, а также возможность уступки прав по договору аренды третьим лицам.

Арендатора как минимум следует ограничить в праве передачи в субаренду зданий и сооружений, необходимых для осуществления им производственной деятельности.

Передача прав и обязанностей арендатора по договору не допускается без письменного на то согласия арендодателя. В то же время смена собственника арендованного имущества не лишает арендатора прав, предоставленных ему договором аренды.

1.9 Содержание арендованного имущества.

Настоящий раздел договора должен определять обязанности сторон:

- капитальному ремонту арендованного имущества;
- текущему ремонту арендованного имущества;
- несению расходов на содержание и эксплуатацию имущества, включая обязательства по устранению последствий аварий и неполадок арендованного имущества.

По общему правилу¹⁷ обязанность осуществления капитального ремонта арендуемого имущества лежит на арендодателе.

¹⁷ Ст. 616 Гражданского кодекса РФ.

Исключение составляет случай аренды предприятия¹⁸, когда арендатору предоставляются не только максимально широкие права по использованию имущества арендованного предприятия, но и максимально полный спектр обязанностей, включая обязанность по его капитальному ремонту.

¹⁸ Ст. 661 Гражданского кодекса РФ.

В случае передачи в аренду имущества жилищно-коммунального хозяйства арендодатель заинтересован в том, чтобы полностью возложить на арендатора бремя содержания арендованного имущества, что должно быть отмечено в договоре.

В целях конкретизации обязательств арендатора по содержанию и ремонту арендованного имущества, следует спланировать комплекс мероприятий, необходимых для поддержания арендованного имущества в рабочем состоянии. Этот комплекс мероприятий (производственная программа) представляет собой тот минимум работ, которые должен будет осуществить арендатор в порядке исполнения своих обязательств по содержанию арендованного имущества и который позволит предотвратить возникновение аварийных ситуаций из-за нарушения регламента работы сетей и оборудования, обеспечить установленные договором объем и качество предоставления потребителям коммунальных услуг.

Помимо прочего, производственная программа, предусматривая минимальный объем финансовых средств, требуемых для эксплуатации арендованного имущества, служит основанием для назначения размера арендной платы. Объем финансирования, предусмотренный производственной программой за определенный период, не может превышать разницы между установленным тарифом на коммунальные услуги и арендной платой, установленными на этот период. В противном случае арендатор заведомо лишается возможности исполнить свои обязанности по поддержанию имущества в функциональном состоянии. При таких обстоятельствах арендатор не несет ответственности за снижение объема и качества оказываемых им коммунальных услуг.

1.10 Оказание услуг.

Оказание услуг является не только одной из основных обязанностей арендатора по настоящему договору, но основной целью такого договора. Договор аренды должен:

- возлагать на арендатора обязанность по оказанию услуг потребителям по тарифам, утвержденным в установленном порядке;
- исключить возможность необоснованного отказа арендодателя от оказания услуг потребителям;
- содержать ссылку на стандарты качества воды, поставляемой потребителям, и качества очистки сточных вод, соответствие которым обязуется обеспечить арендатор;
- определять объем оказания услуг потребителям, за который несет ответственность арендатор;
- определять порядок и сроки, в которые арендатор должен установить договорные отношения с потребителями (учитывая непрерывность процесса оказания услуг);

Возложение на арендатора обязанности по оказанию коммунальных услуг означает возложение на него ответственности за качество оказания таких услуг потребителям. Иными словами потребитель, заключивший договор на оказание услуг с арендатором, вправе предъявить претензии к обслуживающей организации. Однако поскольку сфера коммунальных услуг представляет собой одну из отраслей жизнеобеспечения населения и предприятий региона, то государство или муниципальное образование не могут уклониться от необходимости проведения контроля качества и объема оказания услуг арендатором.

1.11 Тариф.

В настоящее время оказание услуг в сфере ЖКХ производится в соответствии с жестко регулируемым тарифом. В большинстве регионов тариф утверждается уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления. Формирование тарифа производится на основе данных, предоставляемых предприятиями ЖКХ. Основной составляющей тарифа является себестоимость оказания услуг потребителям.

При передаче имущества ЖКХ в аренду права и обязанности по формированию тарифа и его представлению в уполномоченные органы власти для утверждения

могут быть возложены либо на арендатора, либо на арендодателя (в случае, когда арендодателем выступает государственной или муниципальное предприятие).

Договор аренды должен предусматривать право и обязанность арендатора по предоставлению данных для формирования структуры и обоснования тарифа на коммунальные услуги.

В случае если утвержденный тариф заведомо ниже, чем требуется для обеспечения объемов финансирования производственной программы, собственник имущества (арендодатель) должен гарантировать арендатору соответствующую бюджетную компенсация. В противном случае арендатор не несет ответственности за неисполнение им условий договора аренды.

Если законом или иным правовым актом установлены льготы по оплате коммунальных услуг для отдельных категорий потребителей, то арендодатель принимает на себя обязательство компенсировать арендатору сумму средств, не полученных арендатором вследствие использования указанных льгот потребителями.

1.12 Контроль арендодателя.

Арендатор является самостоятельным субъектом хозяйственной деятельности, действующим в обороте на свой страх и риск. Вмешательство в дела арендатора со стороны третьих лиц, в том числе и арендодателя, не допускается. Арендодатель не вправе давать арендатору обязательных для последнего указаний по поводу осуществления им коммерческой деятельности в рамках действующего законодательства.

Однако, как уже упоминалось выше, коммунальная сфера является стратегически важной отраслью народного хозяйства, отвечает за обеспечение жизнедеятельности и здоровье населения. Поэтому договор аренды должен наделять арендодателя (а он как раз и является представителем государства или муниципального образования) правами по осуществлению ряда контролирующих функций, если такие функции не предоставлены иным уполномоченным органам власти или местного самоуправления:

- проверка состояния арендованного имущества и его использования в целях, установленных настоящим договором;
- участие в комиссиях по выяснению причин аварий и неполадок арендованного имущества;
- проверка качества воды, подаваемой потребителям и качества очистки сточных вод;

- участие в комиссиях по приемке вновь построенных арендатором объектов недвижимости, относящихся к системе ЖКХ;
- участие в комиссиях по приемке результатов работ по реконструкции арендованного имущества и вводе их в эксплуатацию;
- иные контролирующие функции.

Четкое формулирование полномочий арендодателя в области контроля за деятельностью арендатора важно не только для обеспечения государственного или муниципального контроля за использованием имущества «стратегического назначения» и выполнением арендатором общественно значимых функций, но и для установления четких границ таких полномочий. За пределами этих границ арендодатель не вправе посягать на самостоятельность арендатора в хозяйственном обороте.

1.13 Прекращение договора аренды.

Договор аренды, как любой гражданско-правовой договор, прекращается вследствие истечения срока договора либо его досрочного расторжения. Досрочное расторжение договора производится решением суда по основаниям, установленным законом или договором.

1.13.1 По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок¹⁹.

¹⁹ Ст. 621 Гражданского кодекса РФ.

Договором аренды должен быть предусмотрен срок, в который арендатор обязан уведомить арендодателя о своем желании, например, за два месяца до истечения срока договора. При заключении договора на новый срок стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора.

1.13.2 В качестве основания для досрочного прекращения договора по инициативе арендодателя, кроме условий, установленных законом²⁰, можно предусмотреть:

- злостное уклонение арендатором от оказания услуг;
- несоответствие объема и качества услуг, оказываемых потребителям, критериям, установленным договором аренды;

- просрочку более установленного договором срока в исполнении арендатором инвестиционных обязательств, предусмотренных договором аренды;
- не внесения арендатором арендной платы в денежной форме более двух раз подряд по истечении установленного договором аренды срока платежа;
- неспособность арендатора в силу каких-либо причин использовать арендованное имущество в предусмотренных настоящим договором целях;

²⁰ Ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

1.13.3 Что касается досрочного расторжения договора по требованию арендатора, то законом ему предоставлен довольно широкий перечень прав в этой области. Учитывая специфику заключаемого договора, необходимо, на сколько это возможно, исключить возможность расторжения договора по инициативе арендатора при обнаружении недостатков имущества, которые не были оговорены при передаче его в аренду. Для этого арендатору необходимо предоставить возможность самостоятельно ознакомиться с состоянием арендуемого имущества до его передачи и отнести риск не обнаружения недостатков имущества на арендатора.

1.13.4 Помимо оснований для досрочного расторжения договора в судебном порядке договором аренды могут быть предусмотрены основания для одностороннего отказа от исполнения договора одной из сторон. Такие основания должны быть, прежде всего, у арендодателя. Он может их использовать, как меры неотложного реагирования на неспособность арендатора исполнять условия договора аренды в целях избежания остановки деятельности систем жизнеобеспечения, массового отключения потребителей и т. п.

Арендодателю может быть предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды, например, в следующих случаях:

- если арендатор по истечении установленного договором срока не может получить лицензий и иных разрешительных документов, без которых невозможна эксплуатация арендованного имущества;

При этом в договоре указывается порядок и сроки уведомления арендатора об отказе от исполнения договора со стороны арендодателя, а также момент, с которого такой договор будет считаться расторгнутым. Последствия такого расторжения также должны быть указаны в договоре.

Устанавливая в договоре перечень оснований для одностороннего отказа от исполнения договора одной из сторон, следует исходить из того, что после того, как договор аренды будет зарегистрирован уполномоченным государственным органом и состоится фактическая передача имущества от арендодателя к

арендатору, односторонний отказ от исполнения договора станет практически не реализуем.

1.14 Возврат имущества арендодателю

По прекращении договора аренды, если стороны не заключили договор на новый срок, арендованное имущество подлежит возврату арендодателю в состоянии, предусмотренном условиями договора аренды.

01) Имущество возвращается арендодателю в том состоянии, в каком оно было получено арендатором, с учетом нормального износа, а также вместе со всеми неотделимыми улучшениями, произведенными арендатором в соответствии с производственной и инвестиционной программами.

02) Как неотделимые, так и делимые улучшения, произведенные арендатором в соответствии с условиями настоящего договора и в счет внесения им арендных платежей, подлежат передаче арендодателю без какой-либо компенсации.

03) Делимые улучшения, произведенные арендатором за счет собственных средств, принадлежат арендатору, но могут быть переданы арендодателю с уплатой компенсации, установленной договором аренды (например, их балансовой стоимости).

04) Неотделимые улучшения имущества, произведенные арендатором за счет собственных средств, подлежат передаче арендодателю с условием возмещения их стоимости арендатору.

05) В случае не возврата имущества арендодателю он имеет право требовать от арендатора уплаты арендной платы за все время просрочки, а также санкций, предусмотренных договором.

1.15 Ответственность сторон.

Любые обязательства сторон, установленные договором, эффективны только в том случае, если договором или законом предусмотрена ответственность сторон за нарушения таких обязательств.

Договор аренды должен предусматривать ответственность сторон:

- за просрочку в исполнении денежных обязательств в виде обязательства по уплате неустойки (пеней);
- за просрочку в передаче арендованного имущества, когда такая обязанность предусмотрена договором;

- за иное неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды.

Законом предусмотрена имущественная ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества²¹.

²¹ Ст. 612 Гражданского кодекса РФ.

Учитывая специфику объекта договора аренды, в договоре следует установить, что на момент подписания договора арендатор знаком с состоянием арендуемого имущества, входящего в состав Объекта договора аренды, и знает о недостатках, которые могут помешать его использованию. К моменту заключения настоящего договора арендатору должно быть предоставлено право осмотреть имущество, убедиться в его наличии, оценить техническое состояние и эксплуатационные качества с целью выяснения недостатков имущества, передаваемого в аренду и возможности его использования в предусмотренных договором целях. Договором должно быть установлено, что арендатор, принявший имущество по акту приема-передачи, считается извещенным обо всех его недостатках.

1.16 Гарантии трудовому коллективу.

Передача имущества ЖКХ в аренду сопряжена с проблемой предоставления гарантий работникам государственного или муниципального предприятия, ранее использовавшего это имущество.

Договором аренды устанавливается обязанность арендатора с момента передачи ему имущества принять членов трудового коллектива предприятия ЖКХ с их согласия на работу, например, в порядке перевода на должности, предусмотренные штатным расписанием арендатора с предоставлением им всех гарантий, предусмотренных законодательством РФ о труде.

Работникам, уволенным из предприятия ЖКХ и не пожелавшим перейти на работу в организацию арендатора, а также не трудоустроенным в организацию арендатора по не зависящим от них причинам, арендатор обеспечивает выплату материальной компенсации в размерах и в порядке, предусмотренных действующим законодательством на случай сокращения штатов.

В отношении трудоустроенных к арендатору работников ЖКХ арендатор принимает на себя обязательства:

- заключить с работниками коллективный договор на условиях, не ухудшающих положение работников по сравнению с коллективным договором, действовавшим в предприятии ЖКХ;

- заключить с работниками индивидуальные трудовые договоры на условиях, не ухудшающих положение работников по сравнению коллективным договором, действовавшим в предприятии ЖКХ;
- сохранить все льготы и социальные гарантии, имевшиеся у работников предприятия ЖКХ;
- обеспечить работникам и членам их семей все имевшиеся у них в предприятии ЖКХ возможности по проведению отдыха и досуга;
- иные обязательства в соответствии с законодательством о труде Российской Федерации.

1.17 Прочие условия.

Договор аренды заключается в том количестве экземпляров, которое необходимо для обеспечения подлинным экземпляром договора каждой из сторон договора, собственника арендуемого имущества и органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отдельные составляющие договора аренды целесообразно вынести в приложения к договору. Эти приложения являются неотъемлемыми частями договора аренды, о чем прямо должно быть указано в тексте договора. В этом случае отсутствие одного из указанных в тексте договора приложений означает несогласованность сторонами определенных условий договора, которые стороны считают существенными, что в итоге означает незаключенность самого договора.

Рекомендуется описать в приложениях:

- объект аренды,
- расчет арендной платы,
- инвестиционные обязательства арендатора,
- производственную и инвестиционную программы,
- иные составляющие, чье включение в текст договора сделает его громоздким и трудно читаемым.

Приложения к договору подписываются сторонами в том же порядке, что и сам договор и передаются в регистрирующий орган вместе с ним.

Стороны вправе установить в договоре претензионный порядок разрешения споров. В этом случае обращение в судебные органы одной из сторон будет

возможно лишь после предъявления претензии другой стороне в порядке и сроки, установленные договором.

В завершении договора аренды указываются адреса и банковские реквизиты сторон. Под ними проставляются печати и подписи арендатора и арендодателя.

Договор аренды вместе со всеми приложениями к нему брошюруется, его листы прошиваются и также скрепляются печатями и подписями сторон либо каждый из листов договора подписывается уполномоченным представителем арендодателя и арендатора.

РАЗДЕЛ II. ПРИВАТИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА.

1. Приватизация как правовой механизм реформирования структуры управления.

Изменение структуры управления в ЖКХ как отмечалось выше возможно при использовании договорных форм, а изменение отношений собственности касательно государственного и муниципального имущества, находящегося на данный момент в хозяйственном ведении возможно только в рамках действующего законодательства, а именно, законодательства о приватизации государственного и муниципального имущества.

Приватизация представляет собой особый способ прекращения права собственности государства или муниципального образования на имущество, которое находилось в их собственности в силу особенностей организации прежней государственной экономики, и отчуждение этого имущества, т.е. передачи имущества из публичной собственности в частную собственность граждан и юридических лиц²².

²² Ст. 235 ГК РФ

Закрываемые в ходе приватизации сделки по приобретению в частную собственность приватизируемого имущества являются гражданско-правовыми договорами (чаще всего - договорами купли-продажи, уступки права требования, учредительными договорами и т.п.) и подпадают под действие общих норм гражданского права, в то время как решение о приватизации конкретного объекта (недвижимости) принимают уполномоченные органы государственной или муниципальной власти, что является одной из форм осуществления публичным

собственником своего правомочия по распоряжению этим имуществом. Порядок осуществления этого правомочия (порядок приватизации) устанавливается законодательством о приватизации²³, а объекты приватизации устанавливаются публичным собственником, в зависимости от своих интересов и действующего законодательства.

²³ Ст. 217 КГ РФ

2. Порядок отнесения имущества к числу приватизируемого и способы осуществления приватизации.

Для реализации единой государственной политики в сфере приватизации, ежегодно утверждается прогнозный план (программа) приватизации федерального имущества на следующий год.²⁴

²⁴ П.3 ст.6 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изменениями от 27.02.2003 г.)

Распоряжением Правительства РФ от 20.08.2002г. №1155-р утвержденный прогнозный план (программа) приватизации федерального имущества на 2003 год Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования также утверждают подобные программы ежегодно и наряду с этим издают законы и нормативные акты о приватизации государственного и муниципального имущества в рамках своей компетенции.

Основные фонды коммунального хозяйства разделяют на две группы²⁵.

²⁵ Концепция реформы ЖКХ в РФ, утвержденная указом Президента РФ от 28.04.1997 г. № 425 «О реформе ЖКХ в РФ»

Одна представляет собой технологические фонды и включает в себя инженерную инфраструктуру - сети, котельные, насосные станции, очистные сооружения и т.п. Вторая включает в себя производственные фонды и состоит из объектов, обеспечивающих обслуживание фондов первой группы. Сюда входят гаражи, мастерские, производственные здания и т.п. При создании плана приватизации учитывают различия в порядке приватизации фондов первой и второй группы.

Способы приватизации государственного и муниципального имущества строго определены федеральным законом.²⁶

²⁶ П.1 ст.13 ФЗ №178-ФЗ от 21.12.2001 г

К ним относятся:

- 01) преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество,
- 02) продажа государственного или муниципального имущества на аукционе,
- 03) продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе,
- 04) продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения,
- 05) продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены,
- 06) внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ,
- 07) продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе,
- 08) продажа за пределами территории РФ находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ,
- 09) продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Список способов приватизации исчерпывающий. Приватизация иным способом будет признана недействительной.

3. Определение способа приватизации имущества действующих унитарных предприятий.

Для действующих на сегодня унитарных предприятий этот список сужается, поскольку Законом установлен определенный порядок приватизации имущества, входящего в состав имущественного комплекса унитарного предприятия. Как уже было сказано выше, законодательство субъектов РФ и муниципальных образований издает свои нормативные акты, регулирующие процесс приватизации. Однако, ни один из издаваемых на местах актов не должен противоречить федеральному законодательству, а следовательно, нормы федерального закона о приватизации будут иметь императивный характер и являться ограничением при выборе способа приватизации государственного и муниципального имущества.

Следует отметить, что ранее законодательство о приватизации предусматривало инициативу самих унитарных предприятий, их трудовых коллективов и других юридических и физических лиц приватизировать тот или иной объект. Была точно зафиксирована последовательность шагов и действий потенциальных покупателей

государственного имущества, а также сроки, в которые органы государственной власти принимают решение о включении имущества в состав приватизируемого, ответственность за изменение сроков и т.п. В ныне действующем законе такая возможность определена как право юридических и физических лиц направить свои предложения о приватизации федерального имущества в Правительство РФ или уполномоченный федеральный орган исполнительной власти.²⁷

²⁷ П.2 ст.8 ФЗ №[178-ФЗ](#) от 21.12.2002

Порядок рассмотрения заявок законом не предусмотрен.

Постановление²⁸ Правительства РФ, изданное с учетом рекомендаций Минимущества РФ²⁹, устанавливает порядок внесения предложений со стороны предприятия о совершении различного рода сделок, включая сделки, направленные на отчуждение государственного имущества.

²⁸ П.3 Постановления Правительства РФ от 06.06.2003 г. № 333 «О реализации Федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия»

²⁹ Письмо Минимущества РФ от 06.06.2002 г. № АБ-2/10099

Предприятие вносит предложение о совершении сделки вместе с обоснованием целесообразности таковой и необходимыми документами в Министерство имущественных отношений РФ и в федеральный орган исполнительной власти, на который возложены координация и регулирование в соответствующей отрасли. Министерство имущественных отношений РФ в течение месяца принимает решение о согласовании или отказе в проведении сделки, (в отдельных случаях обращается с запросом в Правительство РФ, если сумма сделки превышает 150 млн. рублей) о чем извещает в 5-дневный срок предприятие и федеральный орган исполнительной власти, на который возложены координация и регулирование в соответствующей отрасли.

Законами субъектов Российской Федерации может быть предусмотрен иной порядок подачи заявок на приватизацию государственного и муниципального имущества.

4. Мероприятия, проводимые унитарным предприятием для реализации процесса приватизации имущества, находящегося в его ведении.

Рассмотрим, какова должна быть последовательность действий унитарного предприятия, имущество которого подлежит приватизации в соответствии с опубликованным планом или заявка которого принята уполномоченным органом и рассмотрена.

1. Провести инвентаризацию имущества унитарного предприятия, в том числе прав на результаты научно-технической деятельности и обязательств предприятия. Инвентаризация проводится с учетом методических указаний Минфина, Минимущества, Минпромнауки России и Минюста РФ.³⁰ К акту инвентаризации должен быть приложен перечень обязательств унитарного предприятия, существующих на дату завершения инвентаризации. Перечень должен содержать основание возникновения обязательства, предмет обязательства, срок исполнения, контрагент обязательства.

2. Составить промежуточный баланс предприятия. Промежуточный баланс и отчетные документы составляются в объеме и по формам годовой бухгалтерской отчетности.³¹ Пояснения к балансу должны быть составлены по всем статьям промежуточного баланса. Ответственность за полноту и правильность данных баланса несет руководитель унитарного предприятия.

3. Провести аудиторскую проверку с целью подтверждения данных промежуточного баланса. Для проведения проверки приглашается аудиторская компания, имеющая специальные полномочия от собственника имущества.

4. Определить балансовую стоимость подлежащих приватизации активов унитарного предприятия. Кроме имущества к активам предприятия следует отнести оборотные средства, запасы и материалы, дебиторскую задолженность. Стоимость активов унитарного предприятия определяется в порядке, установленном Приказом Минфина Росси.³²

5. Оформить план земельного участка и при необходимости документы на иные объекты недвижимости и исключительные права, принадлежащие предприятию. При наличии нескольких земельных участков оформить план каждого, с указанием обременении каждого участка, если таковые имеются, и приложить правоустанавливающие документы. Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка.³³ В случае, если в отношении подлежащих приватизации земельных участков проведен кадастровый учет, то предоставляется выписка из государственного земельного кадастра в форме плана земельного участка в соответствии с Правилами оформления плана земельного участка.³⁴ Стоимость земельных участков определяется в соответствии с законом о приватизации.³⁵

6. Составить перечень действующих обременений и определить необходимость установления в дальнейшем публичных сервитутов.

7. Определить состав подлежащего приватизации имущественного комплекса.

8. Определить объекты, в т.ч. исключительные права, не подлежащие приватизации в составе имущественного комплекса

³⁰ Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина РФ от 13.06.95г. №49 и Методические рекомендации по инвентаризации прав на результаты научно-технической деятельности, утвержденные совместным распоряжением Минимущества РФ, Минпромнауки РФ и Минюста РФ от 22.05.2002 г. №1272-р/Р-8/149.

³¹ Формы годовой отчетности утверждены Приказом Минфина РФ от 13.01.2000 г. № 4н и от 31.10.2000 № 94н.

³² Приказ Минфина России от 28.07.95 г. № 81.

³³ П.3 ст. 28 ФЗ № 178-ФЗ от 21.12.2001 г.

³⁴ Правила оформления земельного участка № ГЗК-1-Т.0-04-01-01, утвержденные Росземкадастром 10.04.2001г.

³⁵ п.3. ст. 11 ФЗ № 178-ФЗ от 21.12.2001 г.

Мероприятия, описанные в п.п. 6 - 8 проводятся совместно с уполномоченным органом государственной или муниципальной власти, представляющим интересы собственника приватизируемого имущества.

На основе акта инвентаризации, аудиторского заключения и других документов, созданных в процессе проведения мероприятий по подготовке к приватизации, создается передаточный акт.³⁶ Состав приватизируемого имущества формируется на дату составления промежуточного баланса.

³⁶ п.1. ст. 11 ФЗ № 178-ФЗ от 21.12.2001 г.

Перечень объектов (в том числе исключительных прав), не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, составляется в произвольной форме, позволяющей однозначно идентифицировать такое имущество с указанием его стоимости.

По результатам вышеописанных действий определяется способ приватизации. Имущество не подлежащие приватизации изымается собственником и на основании других договоров (например, аренды или доверительного управления) передается вновь образованному юридическому лицу.

5. Факторы, влияющие на определение способа приватизации.

Для определения способа приватизации проводят анализ стоимостных показателей, полученных при инвентаризации, и получают общую стоимость имущества, подлежащего приватизации.³⁷

³⁷ Постановление Правительства РФ от 31.05.2002 г. № 369 «Об определении нормативной цены при приватизации государственного и муниципального имущества».

Если общая стоимость имущества, определенная с учетом требований всех перечисленных нормативных актов, превышает минимальный размер уставного капитала открытого акционерного общества, установленный законодательством РФ³⁸, то приватизация может быть осуществлена только путем преобразования унитарного предприятия в открытое акционерное общество.³⁹

³⁸ ...ФЗ «Об акционерных обществах»...

³⁹ П.2 ст. 13 ФЗ №[178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

Минимальный размер уставного капитала открытого акционерного общества равен 100000 рублям, т.е. тысячи МРОТ, который на данный момент принят равным 100 рублям. Таким образом, все унитарные предприятия, приватизируемое имущество которых превышает 100000 рублей, могут быть приватизированы только посредством преобразования в ОАО.

Законодательство не допускает преобразование унитарных предприятий в закрытое акционерное общество.⁴⁰

⁴⁰ ст. 34 Федерального закона № [161-ФЗ](#) от 14.11.2002 г. «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и ст. 13 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2002 г.

Если же стоимость активов оказалась ниже установленного законом минимального размера уставного капитала открытого акционерного общества, то в качестве способа приватизации выбирают аукцион или конкурс, либо внесение в уставный капитал уже существующего акционерного общества, таким образом, чтобы количество приобретенных акций позволяло оказывать влияние на управление этим обществом.

Приватизация имущества Федеральных унитарных предприятий, балансовая стоимость основных средств которых на последнюю отчетную дату превышает пять миллионов МРОТ, а также имущества, соответствующего иным критериям, установленным Правительством РФ, наряду с преобразованием в открытое акционерное общество может быть приватизированы на аукционе, на специализированном аукционе, посредством внесения в качестве вклада в уставный капитал стратегического акционерного общества.⁴¹ Для распоряжения таким имуществом требуются специально издаваемые акты Правительства и Президента РФ.

⁴¹ п.3. ст.13 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2002г.

Окончательно способ проведения приватизации и состав приватизируемого имущества оформляется специальным решением уполномоченного органа государственной или муниципальной власти, а в отдельных случаях соответствующим Правительством РФ, субъектов РФ или муниципальных образований.

Со дня утверждения плана приватизации и до момента перехода права собственности на приватизируемое имущество к покупателю имущественного комплекса унитарного предприятия или до момента государственной регистрации созданного открытого акционерного общества унитарное предприятие не вправе без согласия собственника уменьшать численность работников предприятия, совершать сделки превышающие 5% балансовой стоимости активов, получать кредиты, осуществлять выпуск ценных бумаг, приобретать чужие акции, выступать учредителем хозяйственных обществ и товариществ и т.п., т.е. совершать сделки, направленные на изменение состава приватизируемого имущества.⁴²

⁴² п. 3 ст. 14 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2002 г.

6. Преобразование унитарного предприятия путем создания акционерного общества.

После принятия решения о способе приватизации начинается переходный подготовительный этап, включающий в себя разработку и утверждение Устава вновь образуемого открытого акционерного общества, утверждение единоличного исполнительного органа общества, совета директоров и ревизионной комиссии. Величина уставного капитала определяется из расчета общей стоимости передаваемого имущества, так называемая нормативная цена. Нормативная цена имущественного комплекса унитарного предприятия при его преобразовании в открытое акционерное общество используется только для определения нормативной цены акций создаваемого акционерного общества.⁴³

⁴³ п.3 Постановления Правительства РФ от 31.05.2002 г. № 369 «Об определении нормативной цены при приватизации государственного и муниципального имущества».

На единоличный орган вновь создаваемого открытого акционерного общества (Генерального директора), возлагается обязанность государственной регистрации открытого акционерного общества. Передаточный акт от принимающей стороны подписывается единоличным исполняющим органом открытого акционерного общества и от передающей стороны Генеральным директором унитарного предприятия. Государственная регистрация сделки приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия (возникновения права собственности у открытого акционерного общества) также осуществляется единоличным исполнительным органом открытого акционерного общества. Одновременно с

регистрацией права собственности акционерного общества на имущественный комплекс регистрируются обременения имущества, если они есть.

Совет директоров вновь образованного общества организует ведение реестра акционеров общества с указанием Российской Федерации в лице Минимущества России, либо субъекта РФ в лице территориального органа по распоряжению имуществом в соответствующем субъекте, либо муниципального образования в лице уполномоченного на распоряжение имуществом органа местного самоуправления единственным владельцем всех акций первого выпуска⁴⁴.

⁴⁴ П.3 ст. 41 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2002 г

В случае принятия решения об использовании специального права «золотой акции» на участие Российской Федерации или ее субъектов в открытом акционерном обществе, в уставе акционерного общества и в его реестре должна содержаться соответствующая запись.

С момента перехода права собственности к акционерному обществу от унитарного предприятия прекращается право хозяйственного ведения последнего. С переходом права собственности на имущественный комплекс унитарного предприятия к акционерному обществу прекращается унитарное предприятие.

Открытое акционерное общество является правопреемником унитарного предприятия.

7. Социальные гарантии работникам открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации.

Вновь созданные акционерные общества отвечают по обязательствам и соблюдают условия коллективных договоров, действовавших на момент приватизации. По истечении трех месяцев со дня государственной регистрации открытого акционерного общества, созданного в процессе приватизации имущественных комплексов унитарных предприятий, его работники, совет директоров, наблюдательный совет или исполнительный орган открытого акционерного общества могут предложить пересмотреть положения действующего коллективного договора или заключить новый. Трудовые отношения как в унитарном предприятии так и во вновь созданном открытом акционерном обществе регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о труде.

8. Реализация права государства в управлении обществом.

Вместе с решением о способе приватизации определяется размер уставного капитала, количество именных обыкновенных бездокументарных акций общества и

номинальная стоимость одной акции, а при наличии специального распоряжения Правительства РФ либо Правительства субъекта РФ указывается, что в отношении общества принято решение об использовании «золотой акции»⁴⁵.

⁴⁵ Ст. 38 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

Само понятие «золотой акции» не используется при приватизации муниципального имущества, однако применяются иные механизмы, позволяющие закрепить права муниципальных образований на распоряжение принадлежащих им акций.

На основании закона «Об акционерных обществах» степень участия акционера в управлении обществом зависит от количества принадлежащих ему акций. Наличие «золотой акции» закрепляет за государством специальное право в отношении открытого акционерного общества, преобразованного из унитарного предприятия. Это право заключается в том, что Российская Федерация и субъекты Российской Федерации принимают участие в управлении обществом через своих представителей, которые назначаются уполномоченными органами государственной власти.⁴⁶

⁴⁶ Постановление Правительства РФ от 23.01.2003 г. № 44 «О порядке назначения и деятельности представителей РФ в ОАО в отношении которого принято решение об использовании специального права РФ («золотой акции»).

Представители РФ и субъектов РФ имеют право вносит предложения в повестку дня годового собрания акционеров и требовать внеочередного созыва собрания акционеров. Они участвуют в общем собрании общества с правом вето при принятии общим собранием акционеров следующих решений:

- О внесении изменений и дополнений в устав ОАО или об утверждении новой редакции
- О реорганизации ОАО
- О ликвидации ОАО, назначении ликвидационной комиссии
- Об изменении уставного капитала ОАО
- О совершении обществом крупной сделки (сделок, указанных в главах X и XI ФЗ «Об акционерных обществах»).

Представители РФ и субъектов РФ входят в состав совета директоров, наблюдательный совет или ревизионную комиссию общества, при чем их места не учитываются при выборах нового состава совета директоров. Специальное право («золотая акция») используется с момента отчуждения из государственной

собственности 75 процентов акций соответствующего открытого акционерного общества. Решение о прекращении специального права «золотой акции» принимается соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, принявшими решение об использовании специального права. Специальное право не подлежит замене на акции открытого акционерного общества, в отношении которого принято решение об использовании указанного права.

При наличии в государственной или муниципальной собственности акций созданного в процессе приватизации открытого акционерного общества, представляющих более 25 процентов голосов на общем собрании акционеров, увеличение уставного капитала указанного общества путем дополнительного выпуска акций осуществляется с сохранением доли государства или муниципального образования и обеспечивается внесением в уставный капитал этого общества государственного или муниципального имущества либо средств соответствующего бюджета для оплаты дополнительно выпускаемых акций.⁴⁷

⁴⁷ С. 40 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

Таким образом, участие государства в открытом акционерном обществе, созданном в процессе преобразования из унитарного предприятия, сохраняется в таком объеме, который позволяет влиять на процесс управления обществом исходя из норм гражданского законодательства.

9. Продажа акций открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации государственного и муниципального имущества.

Акционерные общества, созданные в процессе приватизации государственного и муниципального имущества унитарных предприятий, имеет форму открытых акционерных обществ, в которых 100 процентов акций принадлежит государству либо муниципальному образованию. Практически такая приватизация не решает основных задач реформирования, в частности ЖКХ, так как государство остается единственным полноправным владельцем и распорядителем своего имущества, как в случае с унитарным предприятием, с той лишь разницей, что имущество номинально поделено на доли (акции) и предприятие обладает иной формой юридического лица. Привлекательность такого предприятия для инвесторов остается по-прежнему сомнительной.

Законодательство о приватизации предусматривает возможность отчуждения акций открытого акционерного общества, созданного в процессе приватизации государственного и муниципального имущества определенными способами. Перечень возможных способов продажи акций открытого акционерного общества является исчерпывающим и содержит следующие пункты:

- Продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе
- Продажа за пределами территории Российской Федерации
- Продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг
- Продажа акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления
- Продажа акций на конкурсе

9.1. Продажа акций открытых акционерных обществ 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. Специализированный аукцион является открытым по составу участников. Если в аукционе принял участие только один участник, аукцион считается несостоявшимся.

Заявки на участие в аукционе принимаются в течение двадцати пяти дней в определенной форме, которая публикуется в информационном сообщении о проведении специализированного аукциона. До даты окончания приема заявок претендент вправе отозвать заявку, направив письменное уведомление в орган, занимающейся подготовкой и проведением аукциона. В этом случае претенденту возвращаются перечисленные денежные средства. Требования, предъявляемые к участникам аукциона и к предъявляемым ими документам, сформулированы в законе «Приватизации государственного и муниципального имущества».⁴⁸

⁴⁸ ст. 19, 16 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

При расчете единой цены за одну акцию учитываются только денежные средства претендентов, допущенных к участию в специализированном аукционе.

Передача акций и оформление права собственности на акции осуществляется не позднее тридцати дней с даты подведения итогов специализированного аукциона в соответствии с его условиями и законодательством Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований.

Специализированный аукцион может быть межрегиональным (если прием заявок осуществляется на территории не менее, чем пятнадцати субъектов РФ) или всероссийским (если прием заявок осуществляется на территории не менее, чем двадцати пяти субъектов РФ). Межрегиональный специализированный аукцион

может проводиться в случае продажи акций открытого акционерного общества, чистые активы которого по данным бухгалтерского баланса за предшествующий продаже финансовый год составляют от 500 тысяч до трех миллионов установленных федеральным законом МРОТ на момент принятия решения о продаже акций. Всероссийский аукцион проводится в случае продажи акций открытого акционерного общества, чистые активы которого по данным бухгалтерского баланса за предшествующий продаже финансовый год составляют более, чем три миллиона установленных федеральным законом МРОТ. При проведении межрегиональных и всероссийских специализированных аукционов прием заявок обязательно осуществляется в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также в субъектах Российской Федерации на территории которых расположен эмитент выставяемых на специализированном аукционе акций, и его структурные подразделения, численность работников которого не менее, чем одна тысяча человек.

При проведении специализированных аукционов, на которых продаются акции открытых акционерных обществ, находящихся в собственности субъекта РФ или муниципального образования, условия такого аукциона определяются законодательными органами или правительством соответствующего образования. Вопросы, не урегулированные законодательством о приватизации, в частности, способ проведения расчетов за приобретенные акции, организация аукциона и другие, должны быть урегулированы соответствующими Правительствами.⁴⁹

⁴⁹ Постановление Правительства РФ от 12.08.2002 г № 585 «Об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе».

9.2. Продажа за пределами Российской Федерации акций открытого акционерного общества, находящихся в государственной собственности.

Продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ, созданных на территории Российской Федерации, может быть осуществлена посредством их использования в качестве обеспечения ценных бумаг, выпускаемых иностранными эмитентами. Решение о продаже принимается соответственно Правительством РФ или Правительством субъектов РФ. Отношения, возникающие в процессе продажи акций открытых акционерных обществ посредством их использования в качестве обеспечения ценных бумаг, выпускаемых иностранными эмитентами, в том числе порядок их оплаты, определяются договором между покупателем и продавцом акций. Сведения о количестве акций, находящихся в государственной собственности конкретного акционерного общества, наименование иностранного эмитента, вид ценных бумаг иностранного эмитента, требующих обеспечения, максимальный размер вознаграждения иностранного эмитента и организатора торгов и т.п. являются существенными условиями договора о продаже акций открытого акционерного общества.

Средства от продажи акций конвертируются в валюту Российской Федерации и поступают в доход соответствующего бюджета.

Продажа акций за пределами Российской Федерации производится с учетом законодательства о рынке ценных бумаг⁵⁰ и особенностью законодательства иностранного государства, в котором осуществляется такая продажа.

⁵⁰Федеральный закон № ... «О рынке ценных бумаг».

9.3. Продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг.

Акции открытых акционерных обществ могут продаваться через организатора торговли на рынке ценных бумаг. Для продажи акций могут привлекаться брокеры, в порядке установленном Правительством РФ или органами государственной власти субъектов РФ или муниципальных образований. Условия договора с брокерами должны предусматривать продажу акций по цене, которая не может быть ниже начальной цены.

Информация о продаже акций открытых акционерных обществ через организаторов торговли на рынке ценных бумаг должна быть опубликована в соответствии с правилами, установленными организатором торговли, в отличии от специализированного аукциона, где информация публикуется в соответствии с законодательством о приватизации.

Информация о результатах сделок купли-продажи акций открытых акционерных обществ через организатора торговли подлежит ежемесячной публикации в официальных информационных бюллетенях и (или) других средствах массовой информации. Раскрытие информации, необходимой для совершения сделок с акциями открытых акционерных обществ, осуществляется организатором торговли в установленном законом порядке.

9.4. Продажа акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления.

Лицо, заключившее по результатам конкурса договор доверительного управления акциями открытого акционерного общества, приобретает 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.

Для заключения договора доверительного управления представитель собственника акций открытого акционерного общества проводит конкурс, о чем информирует в специальном информационном сообщении. Информационное

сообщение публикуется в средствах массовой информации не менее, чем за тридцать дней до проведения конкурса и содержит сведения об акционерном обществе, о количестве (доле в уставном капитале) и цене продажи акций открытого акционерного общества, которые подлежат продаже по результатам доверительного управления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора доверительного управления является основанием для расторжения в судебном порядке договора доверительного управления и договора купли-продажи акций открытого акционерного общества. Исполнение договора доверительного управления подтверждается отчетом доверительного управляющего, принятым учредителем доверительного управления.

Регулирование иных вопросов доверительного управления, как то организация конкурса на заключение договора доверительного управления, осуществление контроля за исполнением этого договора, расчетов за приобретение акций и т.п. требует издания специальных нормативных актов. Такого рода нормативные акты издаются органами соответственно государственной и муниципальной власти.

9.5. Продажа акций на конкурсе

На конкурсе могут быть проданы акции открытого акционерного общества, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанного общества, если в отношении указанного имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

Порядок подачи заявок на конкурс, оплата участия в конкурсе, порядок определения победителя и другие организационные вопросы, связанные с проведением конкурса, будут описаны ниже в п. [10.2](#) настоящей работы.

По общему правилу организации конкурса, право собственности переходит к победителю конкурса в течении тридцати и более дней с момента объявления результата. Победитель конкурса до перехода к нему права собственности имеет право на участие в управлении обществом, за исключением голосования по следующим вопросам:

- внесение изменений и дополнений в учредительные документы открытого акционерного общества

- отчуждение, залог, сдача в аренду, совершение иных действий, способных привести к изменению состава и стоимости имущества открытого акционерного общества более чем на пять процентов от стоимости уставного капитала общества или более чем в пятьдесят тысяч раз превышающего минимальный размер МРОТ, установленный федеральным законодательством.

- залог и отчуждение недвижимого имущества открытого акционерного общества

- получение кредита в размере более чем пять процентов стоимости чистых активов общества
- учреждение товариществ и иных хозяйственных обществ
- эмиссия ценных бумаг, не конвертируемых в акции открытого акционерного общества
- утверждение годового отчета, бухгалтерского баланса, а также распределение прибыли общества

Голосование по этим вопросам победитель конкурса осуществляет в порядке, установленном Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. Победитель конкурса не вправе осуществлять голосование по вопросу реорганизации или ликвидации открытого акционерного общества.

В свою очередь, открытое акционерное общество, акции которого были проданы на конкурсе, до момента выполнения победителем конкурса его условий не вправе принимать решение об изменении уставного капитала, о проведении эмиссии дополнительных акций и иных ценных бумаг.

10. Иные способы приватизации государственного и муниципального имущества.

Как уже было сказано в п. 5 настоящей работы, определение способа приватизации государственного имущества зависит от нормативной стоимости имущества, подлежащего приватизации. Там же были определены критерии, по которым приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия может быть осуществлена только путем преобразования унитарного предприятия в открытое акционерное общество. Следовательно, имущество унитарного предприятия, отвечающее иным критериям может быть приватизировано иными способами, указанными в законе. Для приватизации путем продажи имущества на аукционе или конкурсе, а также о продаже акций уже образованных открытых акционерных обществ, Правительство РФ, субъектов РФ или муниципальных образований принимает специальное решение, в котором указывает каким способом будет приватизировано данное имущество, определяет его нормативную стоимость. При продаже на аукционе определяет форму подачи предложений о цене (открытая или закрытая), а при продаже на конкурсе разрабатывает условия конкурса.

10.1. Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.

Аукцион является открытым по составу участников. Аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся. При равенстве двух и более предложений по цене продаваемого имущества, победителем признается тот участник, чья заявка была подана ранее других.

Информационное сообщение о продаже государственного и муниципального имущества подлежит опубликованию не менее, чем за тридцать дней до даты проведения торгов в средствах массовой информации, определенных соответственно Правительством РФ, субъектов РФ или муниципального образования. Обязательному опубликованию подлежит следующая информация:

- Наименование государственного органа или органа местного самоуправления, принявших решение об условиях приватизации имущества
- Наименование и характеристика имущества
- Начальная цена
- Форма подачи предложений о цене
- Условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов
- Порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок (предложений)
- Перечень необходимых документов, которые должны быть представлены покупателем
- Срок заключения договора купли-продажи
- Порядок ознакомления покупателей с информацией (актом инвентаризации, условиями договора купли-продажи, ограничения участия некоторых категорий лиц в приватизации и т.п.)
- порядок определения победителей
- размер, срок и порядок внесения задатка, необходимые реквизиты счетов

Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество. Предложения о цене государственного или муниципального имущества подаются участниками аукциона в запечатанных конвертах (закрытая форма подачи предложения о цене) или заявляются ими открыто в ходе проведения торгов (открытая форма подачи

предложений). Форма подачи предложения определяется в решении о способе приватизации. Начальная цена продажи имущества на аукционе определяется предприятием на основании отчета об оценке имущества, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и другими нормативными актами⁵¹.

⁵¹ Постановление Правительства РФ от 06.06.2003 г. № 333 «О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», Постановление Правительства РФ от 31.05.2002 г. № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» (с изменениями от 16, 04 и 31.07.2003 г)

Если используется открытая форма подачи предложений о цене, то в решении о способе приватизации указывается величина повышения начальной цены («шаг аукциона»). На аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества (социальные или инвестиционные программы).

Требования, предъявляемые к покупателю имущества и предоставляемым им документам, сформулированы в законодательстве о приватизации.⁵²

⁵²ст. 16, 18 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г

Величина задатка для участия в аукционе составляет 20 процентов от начальной цены, указанной в информационном сообщении. Задаток перечисляется в указанные в информационном сообщении сроки. До признания претендента участником аукциона он имеет право посредством письменного уведомления отозвать заявку. В случае отзыва заявки задаток возвращается в пятидневный срок. В такие же сроки возвращаются задатки проигравшим участникам аукциона. Победителю аукциона задаток не возвращается. Ему высылается уведомление и при соблюдении всех условий аукциона в течении пяти дней предлагается заключить договор купли-продажи имущества. Передача государственного или муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляется в соответствии с законодательством РФ⁵³ и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

⁵³ Федеральный закон от 17.06.1997 г. № [122-ФЗ](#) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», (с изменениями от 09.06.2003 г.)

Средства, полученные унитарным предприятием от продажи имущества на аукционе, подлежат перечислению в соответствующий бюджет в течении 25 дней с даты оплаты имущества.

10.2. Продажа государственного имущества на конкурсе.

На конкурсе могут продаваться предприятия как имущественный комплекс или акции открытого акционерного общества, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанного общества, если в отношении указанного имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.

Право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит тому покупателю, который предложил в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество, при условии выполнения этим покупателем условий конкурса.

Конкурс является открытым по составу участников. Предложения о цене государственного или муниципального имущества подаются в запечатанных конвертах.

Конкурс, в котором принял участие только один участник признается несостоявшимся. При равенстве двух и более предложений о цене государственного или муниципального имущества, победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше других.

Продолжительность приема заявок на конкурс должна быть не менее двадцати пяти дней.

Задаток для участия в конкурсе составляет 20 процентов от начальной цены, указанной в информационном сообщении, но не более чем 4.5 миллиона установленных федеральным законом МРОТ.

Требования к покупателям имущества и к предоставляемым документам содержатся в законе о приватизации.⁵⁴

⁵⁴ст. 16, 20 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

До признания претендента участником конкурса он имеет право отказаться от участия в конкурсе посредством письменного уведомления до момента окончания принятия заявок на конкурс. В случае отзыва заявки претенденту возвращается сумма задатка.

Одно лицо может подать только одну заявку и только одно предложение по цене.

Победителю конкурса задаток не возвращается. В течение десяти дней с ним подписывается договор купли-продажи государственного или муниципального имущества, который включает в себя условия конкурса, формы и сроки их выполнения, порядок подтверждения победителем конкурса выполнения условий конкурса, порядок осуществления контроля за выполнением победителем конкурса условий конкурса, ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

Передача имущества победителю конкурса и оформление прав собственности на него осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и соответствующим договором купли-продажи, не позднее чем через тридцать дней после оплаты имущества и выполнения условий конкурса. Срок выполнения условий конкурса не может превышать срок один год.

Условия конкурса могут предусматривать некоторые социальные гарантии работникам предприятия как то: сохранение числа рабочих мест, переподготовку и повышение квалификации кадров, ограничения в изменении профиля деятельности, проведение реставрационных, ремонтных и иных работ, направленных на сохранение продаваемых объектов.

Порядок разработки и утверждения условий конкурса, контроля за их исполнением устанавливается Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления.

В случае неисполнения победителем конкурса условий конкурса договор купли-продажи расторгается по соглашению сторон или в судебном порядке.

10.3. Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения.⁵⁵

Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. Публичное предложение о продаже государственного или муниципального имущества является публичной офертой. При продаже государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения в информационном сообщении помимо сведений о составе имущества, способе подачи заявок, условиях проведения торгов и т.п., указывается величина снижения начальной цены (цены первоначального предложения), период по истечении которого снижается цена предложения, минимальная цена предложения, по которой может быть продано государственное или муниципальное имущество (цена отсечения).

⁵⁵ Ст. 23 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже указанного имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся.

При продаже государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения нормативная цена составляет пятьдесят процентов начальной цены несостоявшегося аукциона.

Право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит заявителю, который первым подал в установленный срок заявку на приобретение указанного имущества по цене первоначального предложения. Указанная заявка удовлетворяется по цене первоначального предложения.

Если в указанные сроки ни одна заявка от покупателей имущества не поступила, то происходит снижение цены на указанный в информационном сообщении «шаг». Снижение продолжается в течение заранее указанного времени на определенный интервал, но не ниже цены отсечения.

После регистрации первой заявки прием заявок прекращается. Зарегистрированная заявка является принятием предложения (акцептом) о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества по цене предложения. Договор купли-продажи указанного имущества заключается в день регистрации заявки. Покупатель должен произвести оплату по договору в течение десяти дней с момента заключения договора. Передача имущества производится в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены.⁵⁶

Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась. Требования к участникам торгов и документам, предъявляемым к покупателям государственного или муниципального имущества, сформулированы в законе о приватизации.⁵⁷

Заявки подаются претендентами в запечатанных конвертах с указанием предлагаемой цены. Победителем признается лицо, предложившее за государственное имущество наибольшую цену.

Подведение итогов продажи, заключение договора купли-продажи государственного или муниципального имущества производится в соответствии с нормативными актами, издаваемыми Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, чье имущество продается.

⁵⁶ ст. 24 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

⁵⁷ ст. 15, 16 ФЗ № [178-ФЗ](#) от 21.12.2001 г.

РАЗДЕЛ II. РЕФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ

ЖКХ В РАМКАХ ПРОЦЕДУР БАНКРОТСТВА.

Применение процедур банкротства к организациям жилищно-коммунального хозяйства осуществляется на основании законодательства РФ о банкротстве⁵⁸ и методических рекомендаций, разработанных специально для предприятий жилищно-коммунального комплекса⁵⁹.

⁵⁸ ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

⁵⁹ Методические рекомендации по реформированию и финансовому оздоровлению организаций жилищно-коммунального комплекса, утвержденные совместным распоряжением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Федеральной службы России по финансовому оздоровлению и банкротству.

Вышеуказанными документами установлены основания, этапы и порядок применения процедур банкротства, в том числе, и к государственным и муниципальным предприятиям в сфере ЖКХ, а также меры по финансовому оздоровлению и реформированию системы управления в жилищно-коммунальном комплексе, применимые в рамках указанных процедур.

1. Основания и порядок возбуждения процедуры банкротства.

Основанием к применению к организации ЖКХ процедур банкротства может послужить подача в суд заявления о признании такого предприятия банкротом при наличии у него признаков банкротства.

Инициатива по подаче в суд заявления о признании предприятия банкротом может исходить:

- от самого предприятия,
- от лиц, перед которыми у предприятия имеется просроченная задолженность.

Право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, уполномоченного органа по денежным обязательствам по истечении тридцати дней с даты направления (предъявления к исполнению) исполнительного документа в службу судебных приставов и его копии должнику, если должник имеет

задолженность по уплате денежных обязательств и (или) обязательных платежей в размере, превышающем сто тысяч рублей⁶⁰.

⁶⁰ П 2 ст. 6 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Право на обращение в арбитражный суд возникает у уполномоченного органа по обязательным платежам по истечении тридцати дней с даты принятия решения налогового органа, таможенного органа о взыскании задолженности за счет имущества должника. Уполномоченным органом, представляющим в делах о банкротстве и в процедурах банкротства требования об уплате обязательных платежей и требования Российской Федерации по денежным обязательствам, является Федеральная служба России по финансовому оздоровлению и банкротству⁶¹.

⁶¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.03 № 100.

Должник вправе подать в арбитражный суд заявление должника в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии будет исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок.

Руководитель предприятия-должника обязан обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом в случае:

- если удовлетворение требований кредиторов привело к невозможности исполнения должником денежных обязательств перед другими кредиторами, либо невозможности исполнения обязанностей по уплате обязательных платежей;
- органом, уполномоченным собственником имущества должника - унитарного предприятия, принято решение об обращении в арбитражный суд с заявлением должника;
- если при обращении взыскания на имущество должника его хозяйственная деятельность будет существенно осложнена или станет невозможной.

Об обращении в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом руководителю должника следует уведомить собственника имущества должника. Целесообразно о возникновении вышеуказанных обстоятельств информировать Госстрой России.

В соответствии с законодательством⁶² Госстрой России во взаимодействии с ФСФО России может оказывать помощь организациям жилищно-коммунального комплекса в осуществлении процедур банкротства, заключении соглашений о взаимодействии с местными органами власти, собственником имущества

унитарного предприятия, а также предпринимает иные меры по восстановлению платежеспособности организации жилищно-коммунального комплекса.

⁶² П. 2 ст. 30 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

После поступления в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом суд проверяет обоснованность требований кредиторов. По результатам проверки обоснованности заявленных кредитором требований заявление о признании должника банкротом может быть возвращено заявителю или в отношении должника вводится процедура банкротства. В случае подачи заявления должником проверка обоснованности требований не производится.

Для реализации процедур банкротства арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий из членов саморегулируемой организации, определенной в заявлении конкурсного кредитора или должника, либо собранием кредиторов. Выбор саморегулируемой организации осуществляется заявителем (при введении процедуры наблюдения) или собранием кредиторов (в процедурах финансового оздоровления, внешнего управления или конкурсного производства).

2. Рекомендации по применению мер финансового оздоровления и реформирования системы управления ЖКХ на различных стадиях банкротства.

2.1. Процедура наблюдения.

По результатам рассмотрения обоснованности требований кредитора или на основании заявления должника в отношении должника вводится процедура наблюдения. С момента введения процедуры наблюдения приостанавливается исполнение исполнительных документов, а требования кредиторов должны удовлетворяться только в рамках процедуры банкротства.

Целью введения процедуры наблюдения является обеспечение сохранности имущества должника, проведение анализа финансового состояния должника, составление реестра требований кредиторов и проведение первого собрания кредиторов.

Для реализации целей наблюдения утверждается временный управляющий, который проводит финансовый анализ⁶³, составляет реестр требований кредиторов, проводит первое собрание кредиторов. При этом руководитель должника и органы управления должника не отстраняются от управления организацией, продолжают осуществлять хозяйственную деятельность и принимать меры по восстановлению платежеспособности должника.

⁶³ Правила проведения арбитражными управляющими финансового анализа, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2003 № 367.

В ходе осуществления наблюдения не может проводиться реорганизация и ликвидация организации, не могут быть реализованы решения о создании юридических лиц, филиалов и представительств организации, запрещается участвовать в ассоциациях, союзах, холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах и иных объединениях юридических лиц, заключать договоры простого товарищества и совершать иные действия, указанные в Законе о банкротстве.

В ходе процедуры наблюдения органам управления организаций жилищно-коммунального хозяйства следует способствовать временному управляющему в проведении анализа финансового состояния. Анализ финансового состояния должника характеризует наличие у должника средств и имущества для погашения задолженности, оплаты судебных расходов и восстановления платежеспособности, и основывается на применении экономических показателей расчета текущей ликвидности, обеспеченности собственными средствами, прибыльности, рассчитанных на основании бухгалтерского баланса, составленного на последнюю отчетную дату.

В случае выявления возможности для финансового оздоровления организации жилищно-коммунального комплекса следует проинформировать Госстрой России и соответствующий территориальный орган ФСФО России. В ходе наблюдения органам управления организации жилищно-коммунального хозяйства совместно с органами местного самоуправления, Госстроем России и арбитражным управляющим, следует разработать комплекс мероприятий по финансовому оздоровлению организации. Одной из мер, направленной на финансовое оздоровление организации жилищно-коммунального хозяйства, должно стать признание муниципальным образованием, субъектом Российской Федерации задолженности перед организацией жилищно-коммунального хозяйства и заключение соглашения, предусматривающего погашение такой задолженности перед организацией жилищно-коммунального хозяйства. В случае отказа от признания задолженности следует во взаимодействии с арбитражным управляющим обратиться в арбитражный суд с заявлением о понуждении соответствующих органов местного самоуправления и органов власти субъекта Российской Федерации признать соответствующую задолженность.

По результатам наблюдения временный управляющий проводит первое собрание кредиторов, которое принимает решение о выборе дальнейшей процедуры банкротства: финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство.

2.2. Процедура финансового оздоровления.

Финансовое оздоровление является процедурой банкротства, целью которой является восстановление платежеспособности должника и погашение задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности. В ходе финансового оздоровления должник получает возможность рассчитаться с кредиторами в соответствии с графиком погашения задолженности.

Финансовое оздоровление вводится по решению собрания кредиторов или на основании определения арбитражного суда, при условии предоставления обеспечения исполнения графика погашения задолженности.

При решении вопроса об обращении к первому собранию кредиторов с ходатайством о введении процедуры финансового оздоровления организации жилищно-коммунального хозяйства следует подготовить план финансового оздоровления и график погашения. Также должнику совместно с органами местного самоуправления, органами власти субъекта Российской Федерации, Госстроя России и ФСФО России следует рассмотреть вопрос предоставления обеспечения исполнения требований кредиторов.

План финансового оздоровления должен предусматривать способы получения должником средств, необходимых для удовлетворения требований кредиторов, указывать на источники (хозяйственная деятельность должника, инвестиции, заемные средства, средства, предоставленные муниципальным образованием или субъектом Российской Федерации и другие) и сроки получения соответствующих средств, а также финансово-экономическое обоснование получения указанных средств.

Планом финансового оздоровления может быть предусмотрена передача имущества должника в доверительное управление или в долгосрочную аренду специализированной управляющей компании. Вместе с тем, привлечение специализированной управляющей компании возможно только по решению собственника имущества унитарного предприятия. Для реализации указанного мероприятия руководителю организации жилищно-коммунального хозяйства следует взаимодействовать с Госстроем России, а также профессиональными ассоциациями и объединениями организаций жилищно-коммунального хозяйства.

Следует предусмотреть в плане финансового оздоровления возможность изыскания средств для погашения требований кредиторов путем взыскания соответствующих средств за счет лиц, повлекших неплатежеспособность должника (органов местного самоуправления или органов власти субъектов Российской Федерации). Также, при подготовке плана финансового оздоровления, следует рассмотреть возможность реализации мер по восстановлению платежеспособности.

План финансового оздоровления и график погашения задолженности должен базироваться на реальных возможностях погашения кредиторской задолженности.

Исполнение графика погашения задолженности может быть обеспечено путем предоставления залога, выдачи банковской гарантии, муниципальной гарантии, поручительства, иных способов обеспечения обязательств, не противоречащих законодательству Российской Федерации.

В качестве такого обеспечения могут быть предложены в залог ценные бумаги, выпущенные субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием с целью покрытия убытков, причиненных организации жилищно-коммунального хозяйства в связи с установлением экономически необоснованных тарифов. Также в качестве обеспечения может рассматриваться банковская, государственная или муниципальная гарантия, а также поручительство соответствующих лиц.

В рамках финансового оздоровления со специализированной управляющей компанией с согласия собственника имущества должника может быть заключен договор аренды или доверительного управления. Условия такого договора могут предусматривать обязанность муниципального образования или субъекта Российской Федерации, а также специализированной управляющей компании инвестировать средства в модернизацию коммунальной инфраструктуры.

Поиск специализированных управляющих компаний, согласование основных условий договора целесообразно проводить с участием Госстроя России и на основании настоящей Методики. Одним из условий заключения договора является сохранение хозяйственной деятельности должника и сохранение арендованного имущества в муниципальной или государственной собственности.

При этом, средств, получаемых от аренды имущества должника, должно быть достаточно для удовлетворения требований кредиторов в соответствии с графиком погашения задолженности.

В случае погашения всех требований кредиторов в соответствии с графиком погашения задолженности процедура банкротства прекращается.

2.3. Процедура внешнего управления.

Внешнее управление является процедурой банкротства, направленной на восстановление платежеспособности должника. Внешнее управление вводится арбитражным судом на срок не более восемнадцати месяцев и может быть продлено на срок не более шести месяцев.

На этой стадии органы управления предприятия-должника отстраняются от руководства организацией, управление делами должника возлагается на внешнего управляющего.

При составлении плана внешнего управления следует предусматривать меры по восстановлению платежеспособности должника, в том числе передачу коммунальной инфраструктуры в долгосрочную аренду или доверительное управление специализированным управляющим компаниям. В ходе процедуры внешнего управления внешнему управляющему следует взаимодействовать с Госстроем России.

В ходе внешнего управления может быть продано имущество должника, в том числе коммунальная инфраструктура, принадлежащая должнику. Продажа коммунальной инфраструктуры осуществляется путем проведения конкурса. Обязательным условием конкурса должна являться обязанность покупателя содержать и обеспечивать эксплуатацию и использование коммунальной инфраструктуры в соответствии с целевым назначением. Также собранием кредиторов (комитетом кредиторов) по предложению органа местного самоуправления могут быть предусмотрены иные условия конкурса.

Вместе с тем, продажа имущества должника, в том числе коммунальной инфраструктуры, не может приводить к прекращению должником своей хозяйственной деятельности.

При продаже коммунальной инфраструктуры внешнему управляющему следует взаимодействовать с Госстроем России, органами местного самоуправления и органами власти субъекта Российской Федерации.

Собственник имущества должника может обратиться к собранию кредиторов с ходатайством о продаже предприятия должника.

В случае направления соответствующего ходатайства, решение о продаже предприятия по решению собрания кредиторов может быть включено в план внешнего управления. В ходатайстве указывается минимальная цена продажи предприятия.

Для оценки возможности и целесообразности продажи имущества должника и последствий такой продажи собственнику имущества должника - организации ЖКХ следует взаимодействовать Госстроем России.

Собственник имущества должника вправе обратиться к собранию кредиторов с предложением о замещении активов должника (создание на базе имущества должника одного или нескольких акционерных обществ с последующей продажей их акций).

В случае принятия решения о включении коммунальной инфраструктуры в состав вновь создаваемых акционерных обществ следует взаимодействовать с Госстроем России, а также предусматривать заключение указанными обществами с

муниципальным образованием соглашения об использовании коммунальной инфраструктуры в соответствии с целевым назначением.

В случае если платежеспособность должника будет восстановлена во внешнем управлении (погашены все требования кредиторов), дело о банкротстве подлежит прекращению, а полномочия по управлению имуществом должника передаются от внешнего управляющего соответствующим органам управления. В случае если требования кредиторов не будут погашены по решению арбитражного суда вводится конкурсное производство.

2.4. Процедура конкурсного производства.

Конкурсное производство вводится сроком на один год и может быть продлеваться на срок не более шести месяцев.

В ходе конкурсного производства реализуется все имущество должника, в том числе коммунальная инфраструктура.

Продажа коммунальной инфраструктуры осуществляется путем проведения конкурса с обязательным условием сохранения целевого использования коммунальной инфраструктуры.

Следует отметить, что, в случае если в ходе предшествующих процедур банкротства коммунальная инфраструктура передавалась в аренду специализированным управляющим компаниям, действие договора аренды не прекращается. При этом целесообразно привлечение к участию в конкурсе по продаже коммунальной инфраструктуры в качестве покупателя муниципального образования.

При реализации процедуры конкурсного производства конкурсному управляющему целесообразно осуществлять взаимодействие с Госстроем России.

2.5. Процедура мирового соглашения.

На любой стадии рассмотрения судом дела о банкротстве, должник, конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение. Заключение мирового соглашения предусматривает достижение сторонами согласия о сроках и способах исполнения должником обязательств и утверждается арбитражным судом только после погашения задолженности по требованиям кредиторов первой и второй очереди.

В соответствии с мировым соглашением может быть изменен срок уплаты требований кредиторов.

В случае отмены или расторжения мирового соглашения возобновляется процедура банкротства, в ходе которой было заключено мировое соглашение.