

№ 11

с. 10

ИЮНЬ

2003

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

В НОМЕРЕ:

Методические рекомендации по оценке стоимости имущества объектов приватизации

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков

Об условиях и порядке приватизации государственности

Положение о приватизации государственности методом продажи

Положение о приватизации государственности методом аренды с последующим выкупом

Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков

ИЮНЬ

№ 11

2003

www.toktom.kg



**НОРМАТИВНЫЕ
АКТЫ
КЫРГЫЗСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ**

Журнал выходит с ноября 1993 года. Выходит 24 раза в год. №11 (181)

СОДЕРЖАНИЕ

ПРАВИТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении методических рекомендаций по оценке стоимости имущества объектов приватизации (постановление Правительства КР от 19 марта 2003 года № 143)	3
Методические рекомендации по оценке стоимости имущества объектов приватизации	3
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности	18
Положение о порядке реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности и методике оценки их стоимости	25
Об утверждении положений, регламентирующих приватизацию государственной собственности (постановление Правительства КР от 26 марта 2003 года № 168)	30
Положение о приватизации государственной собственности методом продажи на аукционе	30
Положение о приватизации государственной собственности методом продажи на конкурсе	39
Положение о приватизации государственной собственности методом прямой продажи	46
Положение о приватизации государственной собственности методом аренды с последующим выкупом	49

Об утверждении Положения об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Кыргызской Республики
(постановление Правительства КР от 26 марта 2003 года № 169) 54

Положение об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике..... 55

Об утверждении Типовых правил пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике
(постановление Правительства КР от 8 апреля 2003 года № 191) 61

Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике 61

ПРАВИТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении методических рекомендаций по оценке стоимости имущества объектов приватизации

В целях приведения решений Правительства Кыргызской Республики в соответствие с Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:
 - Методические рекомендации по оценке стоимости имущества объектов приватизации;
 - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности;
 - Положение о реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, и методике оценки их стоимости.

2. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 1 апреля 1999 года № 184 "Об утверждении Методических указаний по оценке стоимости имущества объектов приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике";

- пункт 6 постановления Правительства Кыргызской Республики от 15 мая 2001 года № 233 "О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Кыргызской Республики".

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на управление экономики, инвестиций и государственной собственности Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр Кыргызской Республики **Н.Танаев**

г.Бишкек, Дом Правительства
19 марта 2003 года № 143

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 марта 2003 года № 143

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по оценке стоимости имущества объектов приватизации

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Методические рекомендации по оценке стоимости объектов приватизации (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с законодательными актами Кыргызской Республики о приватизации государственной собственности.

2. Настоящие Методические рекомендации устанавливают методы оценки стоимости имущества объектов приватизации (государственных предприятий, подлежащих приватизации, а также частей имущественных комплексов).

Объектами приватизации могут быть:

- принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ;
- государственное предприятие как имущественный комплекс;
- составляющие работоспособный комплекс производственные и непроизводственные подразделения государственного предприятия, соз-

данные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия;

- отдельные составные части имущества (неиспользуемые помещения, отдельные здания, сооружения, оборудование, объекты не завершенные строительством).

3. Методические рекомендации определяют получение оценки объекта приватизации различными подходами и методами.

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Одним из методов затратного подхода является поэтапный метод, основанный на данных бухгалтерского учета предприятия с учетом конъюнктуры рынка;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основан-

Главный редактор: *Нурбек Алишеров*

Корректурa: *Наталья Никитина*

Ответственный секретарь: *Кубат Карманбаев*

Верстка: *Роза Ырысова*

Набор: *Юлия Колодежная*

Дизайн обложки: *Санжар Жумашев*

Компьютерное обеспечение: *Леонид Улицкий*

Канат Карманбаев

Распространяется в розницу во всех почтовых отделениях Кыргызской Республики. Цена (редакционная) 80 с. 00 т.

Учредитель: Информационный центр "ТОКТОМ"

Журнал зарегистрирован в Министерстве юстиции Кыргызской Республики. Регистрационное свидетельство № 559

Адрес редакции: 720071, г. Бишкек, пр. Чуй 265А, к. 322а

Телефон: (312) 25-53-59, 54-10-27

Отдел подписки и оптовых продаж: (312) 24-26-03

Отдел рекламы: (312) 54-03-60

Подписано к печати 07.06.2003

Печать офсетная. Формат 60x84 1/8.

Усл.печ.л. 8,0. Тираж 1 200 экз.

Отпечатано в ОсОО "Атлантикс",

пр.Чуй 147, г.Бишкек, Кыргызская Республика. Тел.: (312) 28-18-86

ных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами; в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

На основании оценочной стоимости объекта приватизации, полученной двумя методами, строится окончательная оценка; в которой учтены риски прекращения деятельности и ухудшения условий деятельности, скомпенсированы инфляционные искажения стоимости элементов, учтены условия приватизации.

При оценке государственного имущества в спорных случаях, в случаях отсутствия бухгалтерских данных, непредставления необходимых данных со стороны предприятия осуществляется независимая оценка.

4. Полученная оценочная стоимость является:

- начальной ценой объектов при приватизации;

- величиной уставного капитала предприятий, преобразуемых в хозяйственные товарищества и общества.

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике, и могут быть применены при оценке имущества, находящегося в негосударственных формах собственности, для продажи юридическим и физическим лицам Кыргызской Республики, а также иностранным юридическим и физическим лицам в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Методические рекомендации могут быть использованы для получения оценочной стоимости различных по типу объектов при любой регламентированной нормативными актами форме приватизации.

5. За два месяца до начала приватизации предприятие проводит полную инвентаризацию с участием отраслевых органов государственного управления, аудит годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности. Инвентаризация должна быть закончена в течение месяца. Бухгалтерский баланс предприятия заверяется отраслевым органом государственного управления и районной налоговой инспекцией, кредиты и ссуды подтверждаются справкой банка, обслуживающего данное предприятие, или Министерством финансов Кыргызской Республики. Копия аудиторского заключения включается в приватизационные материалы.

Устранение выявленных в результате инвентаризации расхождений наличия ценностей против данных бухгалтерского баланса, списание материальных ценностей, потерявших свое первоначальное качество и непригодных для дальнейшего использования, осуществляются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

6. Для оценки стоимости имущества объектов

приватизации уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом создает комиссию по подготовке государственного предприятия к приватизации (далее - Комиссия по приватизации).

В состав Комиссии по приватизации входят представители уполномоченного государственно-го органа по приватизации и управлению государственным имуществом, уполномоченного органа по регистрации прав на недвижимое имущество, заинтересованных министерств и ведомств, приватизируемого объекта, налоговой инспекции и независимые эксперты.

Комиссия по приватизации вправе привлекать к работе аудиторские, консультационные, оценочные и другие организации.

Для определения стоимости имущественного комплекса преобразуемого предприятия Комиссия по приватизации может пригласить оценочную организацию (индивидуального оценщика). При этом полученная стоимость имущественного комплекса должна быть рассмотрена, принята и утверждена Комиссией по приватизации.

После принятия уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом решения о создании Комиссии по приватизации запрещается движение основных средств в приватизируемом предприятии, до принятия решения о его преобразовании.

7. Работа комиссии по приватизации состоит из двух этапов. На первом этапе работы Комиссия по приватизации:

- проводит анализ и проверку документов инвентаризации имущества и финансовой отчетности объекта приватизации в соответствии с его учетной политикой;

- проводит анализ финансово-экономического положения и деятельности объекта приватизации и на его основании выбор подхода и метода оценки.

В случае если государственное предприятие нуждается в какой-либо реорганизации до его акционирования, Комиссия по приватизации разрабатывает и вносит на рассмотрение уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом рекомендации по проведению реорганизации (реструктуризация, разделение, выделение) государственного предприятия.

На втором этапе работы Комиссия по приватизации:

- определяет оценочную стоимость объекта приватизации;

- определяет размер уставного капитала акционерного общества, которое будет создано вследствие преобразования государственного предприятия;

- разрабатывает проект устава акционерного общества;

- разрабатывает проекты всех документов, необходимых для регистрации акционерного общества, в частности, проект передаточного акта;

- разрабатывает рекомендации по выбору методов дальнейшей приватизации акций (долей) общества, возникающего в результате преобразования государственного предприятия.

8. Если при проверке документов инвентаризации предприятия будут установлены факты сокрытия основных и оборотных средств, то стоимость этих сокрытых и оборотных средств включается в общую стоимость оцениваемого имущества. При выявлении фактов необоснованного

2. СОСТАВ И КЛАССИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

9. В процессе оценки основных фондов, входящих в состав объекта приватизации, разделение их на группы и виды осуществляется в соответствии с классификацией, принятой в бухгалтерском и статистическом учете и отчетности, исходя из:

- особенностей участия в воспроизводственном процессе;

- отраслевой принадлежности;

- назначения и характера выполняемых функций;

- источников приобретения;

- других признаков (например: технические и эксплуатационные характеристики, срок службы и т.п.).

Оценка стоимости имущества может производиться по отдельным инвентарным единицам, однородным группам материальных оборотных средств, отдельным структурным подразделениям предприятий, имущественному комплексу в целом.

Элементами, непосредственно связанными с измерением финансового положения предприятия, являются активы, обязательства и капитал.

Активы - это имущество предприятия, в состав которого входят основные средства, другие долгосрочные вложения (включая нематериальные активы), оборотные средства, финансовые активы и дебиторская задолженность.

Активы классифицируются по ликвидности на текущие и долгосрочные.

Обязательства - это задолженность предприятия, возникающая из событий прошлых периодов, урегулирование которых приведет к оттоку из предприятия ресурсов, содержащих экономическую выгоду. Обязательства подразделяются по срокам погашения на краткосрочные и долгосрочные.

Капитал - это доля в активах предприятия, оставшаяся после вычета ее обязательств. Сумма, составляющая капитал общества, зависит от изменения активов и обязательств.

10. В состав имущественного комплекса, подлежащего оценке, включаются все производственные и непроизводственные объекты, активы текущие и долгосрочные:

а) текущие активы;

- денежные средства и их эквиваленты (касса, банк);

- краткосрочные инвестиции;

- счета к получению (дебиторская задолженность, резерв на безнадежные долги и т.д.);

выбытия основных фондов или вложений (передачи) средств и других активов предприятия. Комиссия по приватизации передает материалы в компетентные органы в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Персональная ответственность за достоверность представленных документов, включая формы и данные бухгалтерской отчетности и инвентаризации, возлагается на руководителя предприятия.

- товарно-материальные запасы (товары, основные материальные запасы, незавершенное производство, готовая продукция и т.д.);

- расходы, оплаченные авансом;

- отсроченные расходы;

- прочие текущие активы;

б) долгосрочные активы:

- основные средства (земля, незавершенное строительство, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и прочие виды основных средств) (форма № 1));

- долгосрочная дебиторская задолженность;

- долгосрочные инвестиции;

- нематериальные активы (франшиза, гудвил, патенты, торговые марки, авторские права);

в) объекты социально-культурного и бытового назначения: детские сады, поликлиники, стадионы, подсобные хозяйства и др.

Оценка стоимости земельных участков производится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности.

11. Не подлежит оценке стоимость имущества, для которого законодательством Кыргызской Республики установлен особый режим приватизации, а также стоимость объектов социально-бытового и социально-культурного назначения и других объектов, в отношении которых Правительством Кыргызской Республики принято решение об их сохранении в государственной собственности.

12. Объекты социально-культурного (здравоохранения, образования, культуры и спорта) и бытового назначения (бани, прачечные, парикмахерские и др.), находящиеся на балансе предприятия, оцениваются и представляются в актах инвентаризации, оценки стоимости основных фондов отдельно.

13. При приватизации предприятий, имеющих на балансе пожарное депо, автомобили и другое имущество пожарного хозяйства, запрещается их использование не по назначению и переоборудование без разрешения органов государственной власти.

14. Оценке и выкупу подлежит имущество как переданное по договору аренды, так и созданное в период аренды за счет средств арендодателя, а также государственных, централизованных и других источников, не являющихся собственностью арендатора.

3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ПРИВАТИЗАЦИИ

15. Затратный (имущественный) подход в оценке объекта приватизации рассматривает его стоимость с точки зрения понесенных издержек.

Базовой формулой в затратном (имущественном) подходе является:

Собственный капитал = Активы – Обязательства

Для расчета необходимо проведение корректировки балансовых данных. Определение рыночной оценки каждого актива баланса осуществляется отдельно. Из обоснованной рыночной стоимости всех активов объекта приватизации вычитается текущая стоимость его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Затратный (имущественный) подход состоит из двух основных методов:

- метод стоимости чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

3.1. Метод стоимости чистых активов (Поэлементный метод)

16. Метод стоимости чистых активов включает в себя:

- определение рыночной стоимости недвижимого имущества;
- определение рыночной стоимости машин и оборудования;
- определение рыночной стоимости нематериальных активов;
- определение рыночной стоимости финансовых вложений;
- стоимость товарно-материальных запасов переводится в текущую стоимость;
- определение стоимости дебиторской задолженности;
- определение стоимости расходов будущих периодов;
- обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость.

Определение стоимости собственного капитала предприятия производится путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств.

Порядок оценки основных средств

17. Оценке подлежат все основные средства

Техническое состояние транспорта

1. Автомобиль исправен	K = 1,0
2. Автомобиль комплектный, но требуется мелкий ремонт	K = 0,9
3. Автомобиль комплектный, но требуется текущий ремонт	K = 0,8
4. Автомобиль комплектный, но один из агрегатов которого требует капитального ремонта	K = 0,7
5. Автомобиль комплектный, но требующий капитального ремонта всех узлов и агрегатов	K = 0,6
6. Автомобиль аварийный (справка органов ГАИ)	K = 0,5
7. Автомобиль разукomплектован, требуется восстановительный ремонт	K = 0,4

Техническое состояние транспортного средства указывается в приложении (форма № 10) к на-

предприятия независимо от их технического состояния, то есть степени их физического износа, как действующие (включая объекты, временно находящиеся в капитальном ремонте и модернизации), так и находящиеся на консервации или в резерве.

18. Оценочная стоимость основных средств соответствует балансовой стоимости по данным бухгалтерского учета. Для зданий, сооружений и передаточных устройств, имеющих износ более 50%, либо полностью амортизированных, в акте принимается процент износа равный 50%. Для всех остальных основных средств, имеющих износ более 70%, либо полностью амортизированных, процент износа принимается равным 70%.

19. В ходе инвентаризации основных средств на каждое отдельное здание, сооружение, передаточное устройство заполняется паспорт (форма № 9).

20. Объекты не завершённые строительством, входящие в имущественный комплекс предприятия, оцениваются в соответствии с расходами предприятия на их возведение.

Оценочная стоимость оборудования, материалов и конструкций, приобретенных для строительства объекта, определяется по балансовой стоимости.

21. По высокоэффективному новому, импортному оборудованию либо по оборудованию, являющемуся уникальным единичным экземпляром, а также по оборудованию, снятому с производства, нестандартному, специализированному, приобретенному, но не установленному, по выявленным зданиям, сооружениям и передаточным устройствам Комиссия по приватизации вправе произвести оценку по аналогии с существующими видами или с привлечением экспертов путем определения рыночной стоимости.

22. Оценка транспортных средств, находящихся в составе приватизируемых предприятий, производится по балансовой стоимости с учетом технического состояния транспорта по формуле:

$$S = B \times K, \text{ где}$$

B - балансовая (первоначальная) стоимость транспортного средства (номерного агрегата);

K - коэффициент, учитывающий техническое состояние транспорта.

стоящим Методическим рекомендациям и является независимым экспертом.

23. Если будет установлено, что в результате оценки транспортных средств их стоимость не соответствует реальной стоимости (в сторону увеличения или уменьшения), Комиссия по приватизации может показать действительную реальную стоимость транспортного средства, отразив это в экспертном заключении, акте технического состояния и в протоколе заседания Комиссии по приватизации отдельным решением.

24. Оценочная стоимость товарно-материальных запасов, а также малоценных и быстроизнашивающихся предметов производится в действующих на момент оценки ценах за вычетом их износа. Комиссией по приватизации их стоимость должна быть увеличена до уровня сложившихся рыночных цен с учетом их товарного вида, сохранности эксплуатационных характеристик.

25. Средства, находящиеся на валютном счете предприятия, пересчитываются в сомах по курсу, установленному Национальным банком Кыргызской Республики на дату оценки.

26. Стоимость акции акционерных обществ, приобретенных за счет государственных средств, учитывается по их рыночной стоимости. В случае если акции этих предприятий не продавались на аукционах, Комиссия по приватизации учитывает их по номинальной стоимости.

27. Если в ходе оценки отдельных видов основных средств (здания, сооружения и т.п.) Комиссия установит, что стоимость объекта не соответствует его фактическому физическому, техническому состоянию и реальной рыночной стоимости, то она может дать свое заключение о его действительной стоимости на дату проведения оценки, отразив это в экспертном заключении и в протоколе заседания комиссии отдельным решением.

Оценка имущественного комплекса предприятия

28. В оценочную стоимость имущественного комплекса объекта приватизации (уставный капитал акционерного общества) включаются активы предприятия.

Для определения величины оценочной стоимости объекта приватизации (уставного капитала акционерного общества) из стоимости активов исключаются его обязательства.

Оценочная стоимость предприятия является стоимостью его чистых активов на определенную дату.

Жилищный фонд, состоящий на балансе приватизируемых предприятий, не включается в оценочную стоимость объекта приватизации (уставный капитал акционерного общества).

4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ПРИВАТИЗАЦИИ

33. Доходным подходом могут оцениваться следующие объекты приватизации:

- государственное предприятие, как имущественный комплекс, выставленное на аукцион, конкурс или аренду с последующим выкупом;
- производственные и непроизводственные

Приватизация жилищного фонда осуществляется согласно Закону Кыргызской Республики "О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республике".

Исключению из оценочной стоимости объекта приватизации (Уставного капитала акционерного общества) подлежит также стоимость имущества, для которого законодательством Кыргызской Республики установлен особый режим приватизации, а также стоимость объектов социально-культурного и бытового назначения и других объектов, в отношении которых Правительством Кыргызской Республики принято решение об их сохранении в государственной собственности.

29. Имущество, приобретенное или выкупленное за счет прибыли арендатора, остающееся в его распоряжении после расчетов с бюджетом и другими обязательными выплатами, оценивается в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями. Данное имущество выделяется в специальном акте и показывается в форме № 7 отдельной строкой (так как является собственностью арендатора), увеличивая на данную сумму оценочную стоимость объекта приватизации (Уставный капитал акционерного общества).

30. По окончании оценочных работ преобразование предприятия проводится в соответствии с утвержденными нормативными документами.

На предприятии вводится вступительный баланс, в который включаются выявленные в процессе работы Комиссии по приватизации неучтенные средства.

При открытии вступительного баланса после приватизации объекта основные средства учитываются по оценочной стоимости согласно акту оценки имущества.

31. Приватизация предприятий не меняет порядка учета финансово-хозяйственной деятельности предприятия, которая проводится в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

3.2. Метод ликвидационной стоимости

32. Метод ликвидационной стоимости может использоваться в следующих случаях:

- объект приватизации находится в состоянии банкротства;
- стоимость объекта приватизации при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

подразделения, продаваемые на аукционе, коммерческом или инвестиционном конкурсе, передаваемые в аренду с последующим выкупом, вносимые в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ;

- контрольные государственные пакеты акций,

продаваемые на аукционе, коммерческом или инвестиционном конкурсе, и передаваемые в управление с последующим выкупом.

При этом используются следующие методы:

- метод капитализации денежных потоков;
- метод капитализации прибыли.

4.1. Метод капитализации денежных потоков

34. Метод капитализации денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Наиболее точный результат рыночной стоимости дает применение данного метода для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (прибыльной), и находящихся на стадии роста либо стабильного экономического функционирования.

Основные этапы оценки объекта приватизации методом капитализации денежных потоков:

34.1. Выбор модели денежного потока.

Выбор модели денежного потока. Использовать денежный поток для собственного капитала либо денежный поток для всего инвестированного капитала. В первом случае используется денежный поток собственных средств. Во втором случае совокупный денежный поток собственного и заемного капиталов.

34.2. Определение длительности прогнозного периода.

Определение длительности прогнозного периода. Стоимость предприятия основывается на будущих денежных потоках, начиная с текущего года. В качестве прогнозного принимается период, продолжающийся до стабилизации темпов роста компании. В условиях нестабильности прогнозный период может приниматься от 3 до 5 лет.

34.3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации.

Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации. Прогноз валовой выручки должен быть совместим с показателями деятельности предприятия в отрасли в целом. Темпы инфляции измеряются с помощью индексов потребительских цен.

34.4. Анализ и прогноз расходов.

Анализ и прогноз расходов и инвестиций. Главным в отношении производственных расходов является разумная экономия, чтобы продукция предприятия оставалась конкурентоспособной. Расходы и инвестиции бывают постоянные и переменные, прямые и косвенные.

Для оценки бизнеса важны две классификации расходов:

- постоянные и переменные;
- прямые и косвенные.

Постоянные расходы не зависят от изменения объемов производства (к примеру, административные и управленческие расходы, амортизационные отчисления, налог на имущество, арендная плата и т.д.). Переменные расходы (сырье,

материалы, заработная плата основного производственного персонала и т.д.) зависят от изменения объемов производства.

Разделение расходов на прямые и косвенные, применяются для отнесения расходов на определенный вид продукции.

34.5. Анализ и прогноз инвестиций.

34.6. Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.

34.7. Определение коэффициента капитализации.

Определение коэффициента капитализации. Капитализация - это пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости. Коэффициент капитализации - это множитель, с помощью которого осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от объекта приватизации к его стоимости. Он выбирается таким, чтобы обеспечить инвестору приемлемый уровень дохода (отдачи) на вложенный капитал и его возмещение.

Возможно применение различных методов его определения:

для денежного потока для собственного капитала

- модель оценки капитальных активов;
- метод кумулятивного построения.

для денежного потока для всего инвестиционного капитала

- модель средневзвешенной стоимости капитала.

34.8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период. Определение стоимости в постпрогнозный период основано на том, что бизнес способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что доходы стабилизируются.

В постпрогнозный период используются следующие способы расчета коэффициента капитализации:

- метод расчета по ликвидационной стоимости (применяется, если ожидается банкротство предприятия, с последующей продажей имеющихся активов);

- метод расчета по стоимости чистых активов (применяется для стабильного бизнеса, главной характеристикой которого являются значительные материальные активы);

- метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа данных от продаж сопоставимых предприятий;

- по модели Гордона, которая основана на прогнозе получения стабильных доходов в постпрогнозный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

34.9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

34.10. Внесение итоговых поправок.

Внесение итоговых поправок. После определения предварительной стоимости предприятия для получения рыночной стоимости необходимо внести итоговые поправки:

- первая поправка - на величину стоимости нефункционирующих активов, при расчете стоимости учитываются активы предприятия, участвующие в производстве, получения прибыли. Необходимо определить рыночную стоимость нефункционирующих активов и суммировать ее со стоимостью, полученной при капитализации денежного потока;

- вторая поправка - учет фактической величины собственного оборотного капитала. В модель капитализованного денежного потока включается требуемая величина собственного оборотного капитала, привязанная к прогнозируемому уровню реализации. Фактическая величина собственного оборотного капитала может не совпадать с требуемой величиной. Избыток собственного оборотного капитала должен быть прибавлен, а дефицит вычтен из величины предварительной стоимости.

Метод капитализованного денежного потока признан как наиболее обоснованный метод оценки рыночной стоимости действующего предприятия. Метод капитализованного денежного потока основан на прогнозах будущего развития рынка, что отвечает интересам инвестиционного процесса.

4.2. Метод капитализации прибыли

35. Метод основан на предположении, что

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ПРИВАТИЗАЦИИ

37. Особенностью данного подхода является ориентация итоговой величины стоимости на рыночные цены купли-продажи сходных объектов, предприятий или акций, принадлежащих сходным компаниям.

Основой сравнительного подхода являются следующие положения:

1) Используются реально сформированные рыночные цены на подобные объекты, предприятия (акции). Важнейшим условием применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка.

2) Сравнительный подход основывается на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в объект, предприятие или акции, покупает будущий доход.

3) Цена объекта, предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития.

38. Сравнительный подход, в зависимости от целей оценки включает три метода:

- метод рынка капитала (компании - аналоги);
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

Расчет стоимости капитала предприятия основан на использовании ценовых мультипликаторов.

6. ОЦЕНКА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПАКЕТОВ АКЦИЙ

39. Балансовый метод определения стоимости государственного пакета акций основывается на бухгалтерской отчетности, отражающей реальное

стоимость доли собственности равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

$$\text{Оценочная стоимость} = \text{Чистая прибыль} / \text{коэффициент капитализации}$$

Метод капитализации прибыли применяется для предприятий, которые в течение определенного срока времени могут получать одинаковую величину прибыли. Для оценки предприятий данный метод применяется редко из-за значительных колебаний величин прибыли или денежных потоков по годам. Данный метод в основном используется для оценки недвижимости оценки бизнеса малых предприятий.

36. Метод капитализации прибыли содержит следующие этапы:

- анализ финансовой отчетности, ее нормализация (при необходимости);
- определение величины прибыли, которая будет капитализована;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение предварительной величины стоимости;
- проведение поправок на наличие нефункционирующих активов;
- проведение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли, а также недостаток ликвидности.

ров. Мультипликатор - коэффициент, отражающий соотношение между ценой компании и ее финансовыми показателями.

Интервальные мультипликаторы:

- цена/прибыль, цена/денежный поток (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой и доходами предприятия);

- цена/дивиденды (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой акции и дивидендными выплатами);

- цена/выручка от реализации (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой предприятия и стоимостью годового объема выручки от реализуемой продукции и услуг предприятия).

Моментный мультипликатор:

- цена/чистые активы (коэффициент, характеризующий соотношения между ценой предприятия и его чистыми активами).

Вывод итоговой величины стоимости предприятия при применении сравнительного подхода зависит от:

- выбора и величины мультипликатора;
- определения удельного веса каждого из примененных мультипликаторов;
- корректировки итоговой величины стоимости.

финансовое и имущественное состояние акционерного общества. Представленный баланс акционерного общества должен быть оформлен в

установленном порядке на конец предыдущего финансового периода.

За достоверность данных бухгалтерского баланса акционерного общества персональную ответственность несет его руководитель.

40. Для определения стоимости государственного пакета акций уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом создается комиссия по оценке госпакета акций (далее - Комиссия по оценке госпакета акций), в состав которой входят представители уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом (председатель комиссии), представители акционерного общества (руководитель и главный бухгалтер), эксперт-бухгалтер, при необходимости представители налоговой инспекции и др.

41. При определении стоимости госпакета акций для каждого акционерного общества анализируются стоимость госпакета акций по чистым активам и с учетом коэффициентов финансового состояния.

Стоимость госпакета акций должна быть не менее 10% итоговой суммы раздела "Собственный капитал" пассива бухгалтерского баланса, поделенного на общее количество акций и умноженного на количество акций госпакета.

Для определения стоимости госпакетов акций акционерного общества Комиссия по оценке госпакетов акций может пригласить оценочную организацию (индивидуального оценщика). При этом полученная стоимость акций должна быть рассмотрена, принята и утверждена Комиссией по оценке госпакета акций.

Стоимость госпакета акций акционерного общества принимается решением уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом на основании анализа полученных результатов оценки стоимости госпакетов акций с учетом сведений различных организаций (рынка ценных бумаг, фондовых бирж, экспертов и др.), проведенного Комиссией по оценке госпакета акций.

6.1. Определение стоимости госпакета акций методом чистых активов

42. Определение стоимости госпакета акций производится по стоимости чистых активов акционерного общества по состоянию на определенную дату.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету на основании данных бухгалтерского баланса.

Расчет стоимости чистых активов (балансовая оценка)

№	Наименование показателей	На конец отчетного периода
1	2	3
1	Активы	
	Долгосрочные активы	

Активы, участвующие в расчете - это имущество акционерного общества, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1) Текущие активы (денежные средства, краткосрочные инвестиции, счета к получению, товарно-материальные запасы, расходы, оплаченные авансом, отсроченные активы и прочие текущие активы, кроме задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал).

При наличии у акционерного общества на конец года резервов по сомнительным долгам и под обесценивание ценных бумаг показателей статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов;

2) Долгосрочные активы (основные средства, незавершенное строительство, дебиторская задолженность, долгосрочные инвестиции, нематериальные активы).

При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в бухгалтерском балансе нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

а) активы, непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, торговые марки, товарные знаки);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.д.), выданным в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Пассивы, участвующие в расчете - это обязательства акционерного общества, в состав которых включаются следующие статьи:

- текущие обязательства (счета к оплате, краткосрочные долговые обязательства, налоги к оплате, начисленные обязательства, текущие обязательства);

- долгосрочные обязательства (долгосрочные обязательства, долгосрочные отсроченные счета к оплате);

- выкупленные собственные акции.

Оценка статей бухгалтерского баланса, участвующих в расчете стоимости чистых активов, производится в валюте Кыргызской Республики.

1	2	3
	Основные средства (балансовая стоимость)	
	Земля	
	Незавершенное строительство (балансовая стоимость)	
	Долгосрочная дебиторская задолженность	
	Долгосрочные инвестиции	
	Нематериальные активы (балансовая стоимость)	
	Текущие активы	
	Денежные средства и их эквиваленты	
	Краткосрочные инвестиции	
	Счет к получению	
	Задолженность участников (учредителей) по взносам в УК	
	Товарно-материальные запасы (балансовая стоимость)	
	Расходы, оплаченные авансом	
	Отсроченные расходы	
	Прочие текущие активы	
2	Итого по активам	
3	Обязательства	
	Текущие обязательства	
	Счета к оплате	
	Краткосрочные долговые обязательства	
	Налоги к оплате	
	Начисленные обязательства	
	Текущие обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные отсроченные счета к оплате	
4	Итого по обязательствам	
5	Итого: (стоимость чистых активов) (Итого сумма активов минус итоговая сумма обязательств)	
6	Оценочная стоимость госпакета акций	

7.2. Определение стоимости активов акционерного общества с учетом коэффициентов финансового состояния

43. Определение стоимости активов акционерного общества с учетом финансового состояния производится по формуле:

$SFC = (UK + DK) \times KD \times KBB$, где:

SFC - расчетная стоимость объекта;

UK - стоимость уставного капитала;

DK - добавочный капитал - образуется в результате прироста стоимости долгосрочных активов, выявляемого по результатам их переоценки;

KD - коэффициент долговой скидки;

KBB - коэффициент возвратности вложений.

Коэффициент долговой скидки характеризует обязательства акционерного общества на момент продажи и определяется по формуле:

$KD = 1 - KP / (UK + DK + D3)$, где:

KP - краткосрочные и долгосрочные обязательства;

D3 - дебиторская задолженность (счета к получению, расходы оплаченные авансом, отсроченные расходы).

Коэффициент возвратности вложений отра-

жает эффективность работы предприятия и определяется по формуле:

$KBB = 1 + ЧФР/СК$, где:

ЧФР - чистый финансовый результат (прибыль, убыток);

- в случае прибыльной работы предприятия равен чистой прибыли предприятия;

- в случае убыточной работы предприятия равен убыткам и используется в формуле со знаком минус.

Расчет чистой прибыли и убытков акционерного общества производится по данным формы № 2 годовой бухгалтерской отчетности.

СК - сумма в строке "Итого по разделу "Собственный капитал" пассива бухгалтерского баланса, за исключением выкупленных собственных акций.

Стоимость одной акции равна величине, полученной делением стоимости активов акционерного общества на количество выпущенных акций.

Если один из коэффициентов KD (коэффициент долговой скидки) или KBB (коэффициент возвратности вложений) имеет отрицательное значение, то стоимость акций принимается равной стоимости 10% от СК, поделенного на общее количество акций.

Форма № 1

АКТ

инвентаризации и оценки стоимости основных средств

Комиссия в составе: _____ произвела инвентаризацию и оценку _____ по состоянию на "___" _____ 200__ года.

Заполняется предприятием						Заполняется Комиссией по приватизации				
№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год и месяц ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость (сом)	Сумма износа (сом)	Остаточная балансовая стоимость (сом)	Полностью амортизированные		Оценочная стоимость по балансу (сом)	Оценочная стоимость (сом)
							% износа	остаточная стоимость (сом)		

Члены комиссии:

Руководитель _____
 Главный бухгалтер _____
 М.П. _____

Форма № 2

АКТ

инвентаризации и оценки стоимости основных средств импортного, высокоэффективного нового, нестандартного, приобретенного, но неустановленного, выявленного комиссией по приватизации (заполняется комиссией) по состоянию на "___" _____ 200__ года

№	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год и месяц ввода в эксплуатацию	Первоначальная или установленная стоимость	Фактический износ		Оценочная стоимость (сом)
					% износа	сом	

Члены комиссии:

Руководитель _____
 Главный бухгалтер _____
 М.П. _____

Форма № 3

АКТ

инвентаризации и оценки стоимости объектов, незавершенным строительством

(наименование предприятия) _____ по состоянию на "___" _____ 200__ г.

№	Наименование объекта	Заказчик, генпроектировщик, генподрядчик	Год начала строительства	Производственная мощность	Стоимость по проекту, сом		Выполнено на момент инвентаризации, сом	
					всего	в том числе	всего	в том числе

Руководитель _____
 Гл. бухгалтер _____
 Начальник ОКС _____
 Генподрядчик _____

Форма № 4

ПЕРЕЧЕНЬ

оборудования, приобретенного для строительства

(наименование предприятия) _____ по состоянию на "___" _____ 200__ г.

№	Наименование оборудования, материалов, конструкций	Техническая характеристика, марка, тип	Единица измерения	Количество	Дата выпуска и приобретения	Первоначальная стоимость в тыс. сом	% готовности для эксплуатации	Прим.

Руководитель _____

Гл. бухгалтер _____

Начальник ОКС _____

Генподрядчик _____

Форма № 5

АКТ

инвентаризации производственных оборотных средств

(наименование предприятия) _____ по состоянию на "___" _____ 200__ г.

№	Наименование оборотных средств	Номера счетов	Единица измерения	Количество	Сумма в тыс. сом	Примечание

Руководитель _____

Гл. бухгалтер _____

Члены комиссии:

Руководитель _____

Главный бухгалтер _____

М.П. _____

Форма № 6

Движение заемных средств

№	Наименование показателя	Остаток на начало года	Получено	Погашено	Остаток на конец года
1	Долгосрочные кредиты банков, в том числе не погашенные в срок				
2	Долгосрочные займы, в том числе не погашенные в срок				
3	Краткосрочные кредиты банков, в том числе не погашенные в срок				
4	Краткосрочные займы, в том числе не погашенные в срок				
5	Задолженность по кредитам и займам, полученные от нерезидентов без гарантии Правительства КР (включенная в пп. 1-4)				
6	Техническая помощь				

Дебиторская и кредиторская задолженность

№	Наименование показателя	Остаток на начало года	Остаток на конец года
1	Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе просроченная долгосрочная, в том числе просроченная		
2	Кредиторская краткосрочная, в том числе просроченная долгосрочная, в том числе просроченная		

Члены комиссии:

Руководитель предприятия

Главный бухгалтер

М.П.

АКТ

Форма № 7

оценки стоимости имущества предприятия по состоянию на " " 200__ года

№	Наименование	Стоимость сом или тыс. сом
1	2	3
1	Активы	
	Долгосрочные активы	
	Основные средства (балансовая стоимость)	
	Основные средства - оценочная стоимость	
	Земля	
	Незавершенное строительство (балансовая стоимость)	
	Незавершенное строительство оценочная стоимость	
	Долгосрочная дебиторская задолженность	
	Долгосрочные инвестиции	
	Нематериальные активы (балансовая стоимость)	
	Нематериальные активы оценочная стоимость	
	Текущие активы	
	Денежные средства и их эквиваленты	
	Краткосрочные инвестиции	
	Счета к получению	
	Задолженность участников (учредителей) по взносам в УК	
	Товарно-материальные запасы (балансовая стоимость)	
	Товарно-материальные запасы - оценочная стоимость	
	Расходы, оплаченные авансом	
	Отсроченные расходы	
	Прочие текущие активы	
2	Итого по активам	
3	Обязательства	
	Текущие обязательства	
	Счета к оплате	
	Краткосрочные долговые обязательства	
	Налоги к оплате	
	Начисленные обязательства	

1	2	3
	Текущие обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные отсроченные счета к оплате	
4	Итого по обязательствам	
5	Итого:	
	Оценочная стоимость имущественного комплекса предприятия в том числе:	
	- стоимость жилищного фонда;	
	- стоимость объектов социального и культурного назначения, ГО и МОВ зданий;	
	- другие объекты, для которых установлен специальный режим использования	

Уставный капитал:

Председатель

Члены комиссии:

Руководитель предприятия

Главный бухгалтер

М.П.

Форма № 8

СПРАВКА

об основных финансово-экономических показателей

по

(наименование предприятия, подразделения)

№	Показатели	Единица измер.	Прошлый период	Текущий период	Прогноз на след. год
1	2	3	4	5	6
1	Объем товарной продукции	тыс. сом			
2	Объем реализации продукции (работ, услуг)	тыс. сом			
3	Себестоимость реализованной продукции (работ, услуг)	тыс. сом			
4	Запасы и затраты	тыс. сом			
	В том числе:				
	- готовая продукция				
5	Основные производственные и непроизводственные фонды	тыс. сом			
6	Рентабельность	%			
	- к себестоимости	%			
	- к ОПФ	%			
7	Ассигнования из бюджета				
8	Заемные средства	тыс. сом			
	в том числе:				
	- не погашенные в срок				
9	Дебиторская задолженность	тыс. сом			

Дебиторская и кредиторская задолженность

№	Наименование показателя	Остаток на начало года	Остаток на конец года
1	Дебиторская задолженность краткосрочная, в том числе просроченная долгосрочная, в том числе просроченная		
2	Кредиторская краткосрочная, в том числе просроченная долгосрочная, в том числе просроченная		

Члены комиссии:

Руководитель предприятия

Главный бухгалтер

М.П.

Форма № 7

АКТ

оценки стоимости имущества предприятия по состоянию на "___" _____ 200__ года

№	Наименование	Стоимость сом или тыс.сом
1	2	3
1	Активы	
	Долгосрочные активы	
	Основные средства (балансовая стоимость)	
	Основные средства - оценочная стоимость	
	Земля	
	Незавершенное строительство (балансовая стоимость)	
	Незавершенное строительство оценочная стоимость	
	Долгосрочная дебиторская задолженность	
	Долгосрочные инвестиции	
	Нематериальные активы (балансовая стоимость)	
	Нематериальные активы оценочная стоимость	
	Текущие активы	
	Денежные средства и их эквиваленты	
	Краткосрочные инвестиции	
	Счета к получению	
	Задолженность участников (учредителей) по взносам в УК	
	Товарно-материальные запасы (балансовая стоимость)	
	Товарно-материальные запасы - оценочная стоимость	
	Расходы, оплаченные авансом	
	Отсроченные расходы	
	Прочие текущие активы	
2	Итого по активам	
3	Обязательства	
	Текущие обязательства	
	Счета к оплате	
	Краткосрочные долговые обязательства	
	Налоги к оплате	
	Начисленные обязательства	

1	2	3
	Текущие обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные обязательства	
	Долгосрочные отсроченные счета к оплате	
4	Итого по обязательствам	
5	Итого:	
	Оценочная стоимость имущественного комплекса предприятия в том числе:	
	- стоимость жилищного фонда;	
	- стоимость объектов социального и культурного назначения, ГО и МОВ зданий;	
	- другие объекты, для которых установлен специальный режим использования	

Уставный капитал:

Председатель

Члены комиссии:

Руководитель предприятия

Главный бухгалтер

М.П.

Форма № 8

СПРАВКА

об основных финансово-экономических показателей

по

(наименование предприятия, подразделения)

№	Показатели	Единица измер.	Прошлый период	Текущий период	Прогноз на след. год
1	2	3	4	5	6
1	Объем товарной продукции	тыс. сомов			
2	Объем реализации продукции (работ, услуг)	тыс. сомов			
3	Себестоимость реализованной продукции (работ, услуг)	тыс. сомов			
4	Запасы и затраты	тыс. сомов			
	В том числе:				
	- готовая продукция				
5	Основные производственные и непроизводственные фонды	тыс. сомов			
6	Рентабельность	%			
	- к себестоимости	%			
	- к ОПФ	%			
7	Ассигнования из бюджета				
8	Заемные средства	тыс. сомов			
	в том числе:				
	- не погашенные в срок				
9	Дебиторская задолженность	тыс. сомов			

1	2	3	4	5	6
10	Кредиторская задолженность в том числе: - задолженность по бюджету	тыс. сомов			
11	Балансовая прибыль в том числе: - прибыль от реализации продукции (работ, услуг)	тыс. сомов			
12	Налоги и платежи в бюджет				
13	Налоги и платежи во внебюджетные фонды				
14	Прибыль, оставшаяся в распоряжении предприятия в том числе: - ФРП - ФМП - ФСП	тыс. сомов			
15	Наличие денежных средств - на расчетном счете - на других счетах - в кассе	тыс. сомов тыс. сомов тыс. сомов			
16	Численность работающих В том числе: работников Управления	чел. чел.			

Руководитель _____

Главный бухгалтер _____

Начальник ПЭО _____

Члены комиссии: _____

Паспорт здания (сооружения)

Форма № 9

" " 200__ года

(населенный пункт, район)

ул. _____, дом № _____, корпус _____

1. Год строительства _____

2. Строительная организация _____

3. Здание:

а) типовое или индивидуальное _____

(№ серии, проектная организация)

б) башенное протяжное, многосекционное _____

в) по материалам основных несущих элементов:

А) _____

(глинобитное, из кирпича-сырца, из рваного камня)

Б) _____

(панельное, каркасное с железобетонными или стальными несущими конструкциями, деревянное)

4. Этажность _____

5. Высота здания _____

6. Габариты и форма здания _____

(ширина, длина, прямоугольное, Г-образное)

7. Наличие подвала _____

(под всем зданием или под частью, указать по схеме)

8. Краткое описание конструкций и ранее выполненных условий:

а) фундаменты _____
(тип фундамента, глубина заложения, отмечались или нет ранее просадки)б) стены _____
(несущие, самонесущие и материал)

г) перекрытия, покрытия _____

д) каркас _____

е) перегородки _____

ж) лестничные марши и площадки _____

з) перемычки _____

и) кровля _____

к) дымовые и вентиляционные трубы _____

л) _____

м) _____

н) _____

9. Наличие антисейсмических мероприятий _____

10. Качество конструкций и наличие повреждений:

а) отсутствие видимых повреждений _____
(в каких конструкциях)

б) легкие повреждения (тонкие трещины в штукатурке и откалывание небольших кусков штукатурки)

в) умеренные повреждения (небольшие трещины в стенах, отламывание больших кусков штукатурки, падение черепицы, кирпича из труб, трещин в дымовых трубах)

г) тяжелые повреждения (большие глубокие и сквозные трещины в стенах и перегородках, обрушение перегородок, падение труб)

д) разрушения (обрушения внутренних стен и заполнения каркаса, проломы в стенах, обрушение частей зданий, разрушение связей между отдельными частями зданий)

е) обвалы (полное разрушение зданий)

11. Материалы, прикладываемые к анкете, в которых указывают места повреждений:

а) рабочие чертежи (планы, разрез и т.д.);

б) обмерочные чертежи или схемы зданий (план, разрез и т.д.);

в) фотографии всех деформированных или разрушенных элементов, узлов и частей здания.

12. Рекомендация по очередности выполнения ремонтно-восстановительных работ, их техническому решению и предварительная оценка стоимости работ _____

Составлен: " " 19__ года.

Комиссией в составе _____
(фамилия, инициалы, место работы, должность)

Примечание: в случае отсутствия точных данных по некоторым пунктам указывается "неизвестно", а при наличии косвенных данных "предположительно".

Форма № 10

Утверждено

Руководителем государственного юридического лица

АКТ

технического состояния транспортного средства

" " 200__ г. _____ город, село _____

Комиссия по оценке технического состояния транспортного средства _____

(наименование государственного юридического лица)

в составе

Председатель _____

(должность, Ф.И.О.)

Члены _____

- произвели осмотр технического состояния транспортного средства:
1. Марка, модель и цвет _____
 2. Госномер _____
 3. Год выпуска _____
 4. Общий пробег _____
 5. Двигатель _____
 6. Шасси _____
 7. Кузов _____
 8. Первоначальная (историческая) стоимость _____ СМ
 9. Амортизационный износ _____ СМ
 10. Балансовая стоимость _____ СМ
 11. Технический паспорт _____
(номер, кем выдан)
 12. Внешнее состояние транспортного средства _____
(комплектный, некомплектный)
 13. На транспортном средстве отсутствуют следующие детали, узлы, агрегаты _____
 14. Характеристика технического состояния основных узлов и агрегатов _____
шасси _____
кузов _____
двигатель _____
коробка передач _____
передний мост _____
задний мост _____
прочие узлы и агрегаты _____
 15. Заключение о техническом состоянии транспортного средства _____
 16. Адрес владельца _____

Председатель _____ (Ф.И.О.)
Члены комиссии: _____ (Ф.И.О.)

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 марта 2003 года № 143

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению рыночной стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны в целях оценки земельных участков несельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, и определяют подходы и методы их оценки.

Методические рекомендации разработаны в соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в Кыргызской Республике, и могут применяться при оценке земельных участков иной формы собственности.

Оценка земельных участков представляет собой определение стоимости прав и обязательств, связанных с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, на дату оценки по установленной процедуре в соответствии с ха-

рактером гражданско-правовой сделки.

Объектом оценки являются земельные участки, права собственности на них, обязательства и интересы, связанные с владением, пользованием и распоряжением землей.

Настоящие методические рекомендации могут использоваться при установлении:

- стоимости земельного участка, который приватизируется вместе с объектами недвижимости;
- цены земельного участка при его продаже собственнику недвижимости, которая расположена на земельном участке, в том числе ранее приватизированной в соответствии с действующим законодательством, если собственник недвижимости в результате совершенной сделки не является обладателем права собственности на участок;

- стартовой цены земельных участков в случае продажи на торгах;
- стоимости объектов земельной собственности, которые включаются в уставный капитал юридических лиц;
- стоимости права собственности на земельный участок и обязательств собственников земли и землепользователей при купле-продаже, залоге и банкротстве, а также при передаче права собственности или пользования земельным участком при заключении соответствующих гражданско-правовых сделок с земельными участками;
- стоимости объектов земельных участков при их принудительном отчуждении для государст-

венных и общественных нужд и по решению суда; - других целей.

Настоящие методические рекомендации не распространяются на определение стоимости земельных участков при налогообложении.

При приватизации методические рекомендации используются комиссией по приватизации при оценке рыночной стоимости земельных участков (далее Комиссия по приватизации). Комиссия по приватизации вправе также принять оценку независимого оценщика (далее - "оценщик"), проведенную в соответствии с настоящими методическими рекомендациями.

II. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящих методических рекомендациях используются следующие термины и определения.

Земельный участок - часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определенным местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным состоянием и другими характеристиками, являющимися его существенными составляющими.

Рыночная стоимость земельного участка - это наиболее вероятная на дату оценки стоимость, по которой возможно продать право собственности на земельный участок на открытом рынке в условиях честной конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные (особые) обстоятельства. Рыночная стоимость определяется, исходя из его характеристик и свойств, правового статуса, местоположения земельного участка с учетом сложившейся конъюнктуры рынка. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок, наличия сервитута (разного рода обременений земельной собственности, предоставляющих право лицу на ограниченное целевое пользование земельным участком (его частью), находящимся в собственности или пользовании другого лица).

Ограничение - это ограничение прав на вла-

дение, распоряжение, пользование земельным участком, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решение суда об аресте имущества и другие установленные законодательством права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости). Ограничение может включать также любое соглашение между собственниками или пользователями земельных участков о намерении обязать этих собственников или пользователей сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества.

Наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование земельного участка, являющегося юридически разрешенным, соответствующим требованиям законодательства (правилам использования, застройки, целевого использования земель, требованиям существующих ограничений и обременений, указанных в правоустанавливающем или нормативно-правовом документе) физически возможным, экономически целесообразным и оправданным, финансово осуществимым, наиболее доходным, в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка может определяться с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части или объединения с другими участками, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

III. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости земельных участков строится на использовании следующих принципов:

- полезности земельного участка;
- спроса и предложения на рынке;
- замещения (приобретение объекта эквивалентной полезности);
- ожидания получения дохода;
- изменения стоимости во времени;
- внешнего влияния.

При этом земельный участок рассматривается как свободный от улучшений (незастроенный) и пригодный для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Дата оценки стоимости земельного участка не должна быть позже даты последнего осмотра оценщиком.

При оценке должна быть использована информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведе-

ния доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка должен содержать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, располо-

женных в пределах земельного участка; а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка). Возможно приложение фотографий земельного участка и его улучшений;

- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;

- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в сомах в виде единой величины. При необходимости, в исключительных случаях и в зависимости от целей и задания на оценку итоговая величина стоимости земельного участка может быть выражена по иному, в частности в виде диапазона величин.

IV. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В основу оценки рыночной стоимости земельных участков положены три основных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж подобных объектов, экономический метод (метод выделения), метод соотношения (переноса) или метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты (чистого операционного дохода), метод остатка, метод развития (метод предполагаемого использования). Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и в экономическом методе (методе выделения).

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. Преимущество отдается методам, базирующимся на наличии наиболее полной и достоверной информации. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все подходы к оценке.

Выбор подходов, которые применяются при проведении оценки, обуславливается задачей

оценки, наличием и качеством исходных данных, которые имеются в распоряжении для анализа.

Исходными данными для проведения оценки земельных участков являются:

- документы, которые подтверждают права, обязательства и ограничения относительно использования земельного участка;

- материалы о физических характеристиках земельного участка, качестве грунтов, характере и состоянии его застройки, уровне инженерного обустройства, юридически разрешенном использовании;

- сведения об особенностях местоположения земельного участка (природные, экономические, историко-культурные, экологические, градостроительные и другие) и стадии развития рынка недвижимости в данном районе;

- информация о ценах продажи (аренды) подобных объектов, типичном покупателе и продавце, расчетном времени экспозиции объектов данного типа на открытом рынке, их сравнительной доходности;

- данные о сложившихся на рынке затратах на земельные улучшения (совокупность всех существующих на участке недвижимых объектов, созданных и необходимых для освоения и использования земельного участка) и затратах, связанных с содержанием и эксплуатацией зданий и сооружений.

V. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с подобными земельными участками. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участ-

ками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с подобными объектами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого по-

добного объекта от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен подобных участков, соответствующих характеру и степени отличий каждого подобного объекта от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного участка, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен подобных объектов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками также относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с подобным участком до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий подобного участка от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого подобного объекта с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен подобных объектов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения подобного объекта (например, гектар, квадратный метр), так и для

цены подобного объекта в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентом выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен подобных объектов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух подобных объектов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен подобных объектов (цен единиц измерения подобных объектов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому подобный объект отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен подобных объектов.

При определении оценочной стоимости этим подходом предусматривается сопоставление продажи нескольких подобных объектов, поэтому окончательная величина определяется как медианная (средняя для ранжированного ряда) или модальная (наиболее распространенное значение полученных результатов).

2. Экономический метод (метод выделения)

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых или подлежащих застройке строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков).

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с подобными объектами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимо-

сти, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен подобных объектов, соответствующих характеру и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного объекта, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен подобных объектов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка с учетом накопленного износа;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения рыночной стоимости строительства.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание подобных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Экономический износ, как правило, является неустраимым.

3. Метод соотнесения (переноса) или распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, подобными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с подобными участками;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен подобных объектов, соответствующих характеру и степени отличий каждого подобного объекта от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого подобного объекта, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен подобных объектов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка, наиболее эффективное использование земельного участка с учетом существующих обязательств и ограничений относительно его использования.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента (ставки) капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты (чистого операционного дохода) может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя и неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от аренды при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоя-

тельства).

Под капитализацией понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты (чистого операционного дохода) за равные периоды времени.

Основными способами определения коэффициента (ставки) капитализации являются:

- деление величины земельной ренты (чистого операционного дохода) по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем деления величины земельной ренты (чистого операционного дохода) за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент (ставку) капитализации.

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы;

- определение величины соответствующих коэффициентов капитализации доходов от улучшений;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа на соответствующий коэффициент (ставку) капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты (чистого операционного дохода, приходящегося на землю) как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- определение величины соответствующих коэффициентов капитализации доходов от земли;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты (чистого операционного дохода, приходящегося на землю).

Метод допускает также следующую последо-

вательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- определение величины соответствующих коэффициентов капитализации дохода от застроенного участка;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недви-

жимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента (ставки) капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшение).

6. Метод развития (метод предполагаемого использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, свя-

занных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 19 марта 2003 года № 143

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности и методике оценки их стоимости

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение определяет методику оценки стоимости и порядок реализации транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности.

2. Реализация транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, осуществляется уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом, в порядке, определенном настоящим Положением.

3. Покупателями транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, могут быть любые юриди-

ческие и физические лица.

4. В соответствии с распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 7 апреля 1992 года № 138-р, государственная перерегистрация транспортных средств (номерных агрегатов), находящихся в государственной собственности, производится органами Государственной автомобильной инспекции Министерства внутренних дел Кыргызской Республики на основании договора купли-продажи, утвержденного уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

2. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ

5. Государственные юридические лица, желающие реализовать транспортные средства (номерные агрегаты), подают заявку уполномоченному государственному органу по приватизации и управлению государственным имуществом с приложением паспортно-технических данных транспортного средства и обоснованием необходимости продажи.

Реализация транспортных средств производится на основании следующих документов:

- заявления продавца на реализацию транспортного средства с обоснованием необходимости продажи;

- решения администрации предприятия (приложение 1);

- акта о техническом состоянии транспортного средства (приложение 2);

- справки о первоначальной (исторической) стоимости, заверенной руководителем и главным бухгалтером государственного юридического лица (приложение 3).

Государственные юридические лица могут ходатайствовать о целевой реализации транспортного средства.

6. Руководители государственных юридических лиц несут ответственность за достоверность представленных документов уполномоченному государственному органу по приватизации и управлению государственным имуществом для реализации транспортных средств (номерных агрегатов).

7. Для реализации транспортных средств (номерных агрегатов) решением уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом создается комиссия по оценке стоимости транспортного средства (далее - Комиссия). В состав Комиссии входят представитель уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом (председатель комиссии), эксперт по транспорту, представители государственного юридического

лица, осуществляющего реализацию транспортного средства.

8. Экспертом по транспорту может быть инженерно-технический работник транспортного предприятия, специалист, имеющий стаж работы по техническому обслуживанию транспорта не менее 5 лет, либо независимый оценщик.

9. Комиссия составляет акт оценки транспортных средств, который утверждается уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом (приложение 4).

10. После утверждения акта оценки транспортных средств (номерных агрегатов) государственное юридическое лицо заключает договор купли-продажи с покупателем и реализует транспортное средство по письменному согласию уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

11. Уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным

3. ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

13. Оценочная стоимость транспортных средств (номерных агрегатов) определяется по следующей формуле:

$S = B \times K1$, где:

S - оценочная стоимость транспортного средства;

Техническое состояние транспортного средства:

1. Автомобиль исправен	1,0
2. Автомобиль комплектный, но требуется мелкий ремонт	0,9
3. Автомобиль комплектный, но требуется текущий ремонт	0,8
4. Автомобиль комплектный, но один из основных агрегатов требует капитального ремонта	0,7
5. Автомобиль комплектный, но требуется капитальный ремонт всех узлов и агрегатов	0,6
6. Автомобиль аварийный (справка органа ГАИ МВД КР)	0,5
7. Автомобиль разукomплектован, требуется восстановительный ремонт	0,4

14. Если Комиссия установит, что в результате оценки транспортного средства его стоимость не соответствует реальной стоимости (в сторону увеличения или уменьшения), комиссия может показать действительную, реальную стоимость транспортного средства, отразив это в экспертном заключении и акте оценки транспортного средства.

15. При осуществлении государственным предприятием обмена (бартер и т.д.) транспортных средств (номерных агрегатов) уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом производится оценка и подтверждается договор обмена.

16. При реализации транспортных средств

имуществом после предъявления покупателем документов об оплате утверждает договор купли-продажи транспортных средств (номерных агрегатов) в 3-х экземплярах (приложение 5).

При этом:

- 1 экземпляр - остается у уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом;

- 1 экземпляр - направляется в Государственную автомобильную инспекцию Министерства внутренних дел Кыргызской Республики;

- 1 экземпляр - передается продавцу.

12. Заявление на реализацию транспортного средства (номерного агрегата) рассматривается уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом в течение одного месяца со дня поступления и может быть оставлено без удовлетворения, если предлагаемое государственным юридическим лицом транспортное средство имеет повышенный рыночный спрос и целесообразна его продажа с аукциона.

B - первоначальная (историческая) стоимость (стоимость приобретения или создания основных средств) с учетом переоценки на 1 января 1996 года;

K1 - коэффициент, учитывающий техническое состояние транспортного средства (номерного агрегата).

(номерных агрегатов) сверх цены продажи взимается комиссионный сбор в размере 7% стоимости, который зачисляется на расчетный счет уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом.

17. Средства от реализации транспортных средств (номерных агрегатов) остаются в распоряжении государственного юридического лица, если государственное имущество передано ему на праве хозяйственного ведения.

В случае реализации транспортных средств предприятий и организаций, находящихся на полном бюджетном финансировании, средства от реализации транспортного средства направляются в бюджет.

Приложение 1

ПРОТОКОЛ

заседания администрации и профсоюзной организации
государственного юридического лица

(наименование государственного юридического лица)

город, село _____ " " _____ 200__ г.

Повестка дня

О реализации транспортного средства

Присутствовали:

Постановили:

1. Реализовать

госномер _____

двигатель _____

кузов _____

шасси _____

год выпуска _____

Гражданину, организации _____

(Ф.И.О., организация)

2. Создать комиссию по оценке технического состояния транспортного средства в составе: _____

3. _____ подготовить реализуемое транспортное средство и техническую документацию для согласования уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом.

Секретарь _____

(Ф.И.О.)

Руководитель _____

(Ф.И.О.)

Приложение 2

Утверждено

Руководителем государственного юридического лица

АКТ

технического состояния транспортного средства

" " _____ 200__ г. _____ город, село _____

Комиссия по оценке технического состояния транспортного средства _____

(наименование государственного юридического лица)

в составе

Председатель _____

(должность, Ф.И.О.)

Члены _____

произвели осмотр технического состояния транспортного средства:

1. Марка, модель и цвет _____

2. Госномер _____

4. Общий пробег _____

6. Шасси _____

8. Первоначальная (историческая) стоимость _____

9. Амортизационный износ _____

10. Балансовая стоимость _____

11. Технический паспорт _____

(номер, кем выдан)

12. Внешнее состояние транспортного средства _____

(комплектный, некомплектный)

13. На транспортном средстве отсутствуют следующие детали, узлы, агрегаты _____

14. Характеристика технического состояния основных узлов и агрегатов

шасси
кузов
двигатель
коробка передач
передний мост
задний мост
прочие узлы и агрегаты

15. Заключение о техническом состоянии транспортного средства

16. Адрес владельца

Председатель (Ф.И.О.)

Члены комиссии: (Ф.И.О.)

Приложение 3

СПРАВКА

Дана на (транспортное средство, номерной агрегат)

Марка Госномер Год выпуска

Общий пробег Двигатель №

Шасси Кузов

Первоначальная (историческая) стоимость сом

Амортизационный износ сом

Балансовая стоимость сом

Руководитель м.п. (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер (Ф.И.О.)

Приложение 4

Утверждаю

" " 200 г.

АКТ

оценки транспортного средства

" " 200 г. город, село

Комиссия в составе:

Председатель (должность, Ф.И.О.)

Члены: (должность, Ф.И.О.)

Эксперты:

Произвели осмотр транспортного средства (наименование предприятия)

1. Марка, модель и цвет

2. Госномер 3. Год выпуска

4. Общий пробег 5. Двигатель

6. Шасси 7. Кузов

8. Первоначальная (историческая) стоимость сом

9. Амортизационный износ сом

10. Балансовая стоимость сом

При осмотре выявлено:

(краткое содержание состояния узлов и агрегатов)

Расчет стоимости транспортного средства с учетом коэффициентов:

Председатель

Члены комиссии:

Эксперты

Приложение 5

Утверждаю

" " 200 г.

ДОГОВОР
купли-продажи транспортного средства

Продавец (наименование государственного юридического лица)

в лице действующего на основании (устава, положения, личной инициативы)

Покупатель (наименование юридического или физического лица)

в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, законами Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике", "О хозяйственных товариществах и обществах", распоряжением Правительства Кыргызской Республики от 7 апреля 1992 года № 138-р заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.1. На основании продавец продает в срок до " " 200 года в собственность покупателя

(наименование транспортного средства)

1. Марка, модель и цвет

2. Госномер 3. Год выпуска

4. Общий пробег 5. Двигатель

6. Шасси 7. Кузов

1.2. Покупатель оплачивает за (наименование транспортного средства)

сом

(сумма прописью)

установленную договором купли-продажи, но не менее стоимости, определенной оценочным актом комиссии по оценке стоимости транспортного средства уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом в срок до " " 200 года.

Расчетный счет продавца

1.3. Комиссионный сбор 7% в сумме сом должен быть оплачен или перечислен на расчетный счет уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом до " " 200 года.

1.4. За невыполнение условий договора, предусмотренных пунктами 1.2, 1.3 виновная сторона уплачивает другой стороне штраф в сумме сом (процент устанавливается соглашением сторон), а также возмещает понесенные другой стороной убытки.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с даты утверждения уполномоченным государственным органом по приватизации и управлению государственным имуществом и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

1.6. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих юридическую силу, один экземпляр находится у продавца, один в ГАИ и один экземпляр в уполномоченном государственном органе по приватизации и управлению государственным имуществом.

Продавец Покупатель

" " " " 200 г.

М.П. М.П.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении положений, регламентирующих приватизацию государственной собственности

В соответствии с Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и в целях определения условий и порядка приватизации государственной собственности Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:
 - Положение о приватизации государственной собственности методом продажи на аукционе;
 - Положение о приватизации государственной собственности методом продажи на конкурсе;

Премьер-министр Кыргызской Республики **Н. Танаев**

г. Бишкек, Дом Правительства
26 марта 2003 года № 168

- Положение о приватизации государственной собственности методом прямой продажи;
 - Положение о приватизации государственной собственности методом аренды с последующим выкупом.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на управление экономики, инвестиций и государственной собственности Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 26 марта 2003 года № 168

ПОЛОЖЕНИЕ

о приватизации государственной собственности методом продажи на аукционе

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики и Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и определяет условия и порядок приватизации государственного имущества методом продажи на аукционе.

2. Основные термины, используемые в настоящем Положении:

аукцион - метод продажи государственной собственности, при котором право собственности переходит к лицу, предложившему в ходе торгов и заплатившему наибольшую цену за выставленный на аукционе объект приватизации;

стартовая цена - цена объекта приватизации, установленная в качестве начальной на данном аукционе;

минимальная цена - цена, ниже которой выставленный на данном торге аукциона объект приватизации (лот) не может быть продан. На следующий торг данного аукциона минимальная цена может быть снижена не более чем на 25% (приложение 4);

шаг аукциона - минимальная скидка или надбавка, на которую в ходе торгов снижается или повышается стартовая цена лота и каждая следующая цена, объявленная аукционистом. Размер шага устанавливает организатор аукциона;

лот - объект, выставляемый для продажи на аукционе;

английская схема - аукцион при котором лот изначально предлагается по низкой цене или на уровне первого минимального предложения с последующим его ростом пока лот не будет продан по высшей цене;

голландская схема - аукцион проводится при высокой стартовой цене лота, которая уменьшается по мере поступления предложений до минимальной цены. Аукционы являются открытыми, то есть в них имеют право принимать участие без ограничений все физические и юридические лица, отвечающие требованиям, предъявляемым к покупателям объектов приватизации, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

3. Продавцом государственного имущества выступает уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом - Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций, его территориальные подразделения, а также юридические лица, которым в порядке, определенном Правительством Кыргызской Республики, предоставлены полномочия на организацию и осуществление продажи государственного имущества (далее - Продавец);

Организатором аукциона выступает Продавец государственного имущества.

К полномочиям Продавца в соответствии с законодательством относятся:

- принятие решения о проведении аукциона по продаже принадлежащих государству объектов приватизации;
- принятие решений о том, какие объекты приватизации будут выставлены на данном аукционе;
- принятие решения о количестве выставляемых объектов приватизации;
- принятие решения о разделении объектов приватизации на лоты, принципах формирования этих лотов, по определению их размеров;
- принятие решения о проведении оценки стоимости принадлежащих государству объектов приватизации и утверждение ее результатов;
- утверждение протокола об итогах аукциона;
- заключение с покупателем договора купли-продажи объекта приватизации;
- расчеты с покупателем.

4. Покупателями государственного имущества могут быть физические или юридические лица:

2. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНА

6. После принятия решения о продаже на аукционе объектов приватизации Продавец формирует комиссию по подготовке и проведению аукциона (далее - комиссия).

7. В состав комиссии с правом голоса входят представители Продавца, представители Министерства финансов Кыргызской Республики, антимонопольного органа, заинтересованных министерств и ведомств, других органов государственного управления.

Председателем комиссии назначается представитель Продавца. Число членов комиссии должно быть нечетным, но не менее 5 человек. Комиссия разрабатывает и утверждает регламент своей работы.

8. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии. При голосовании каждый член комиссии имеет один голос. Комиссия правомочна решать вопросы, отнесенные к ее компетенции, если на заседании присутствует не менее половины ее членов с правом голоса. При равенстве голосов комиссия принимает решение, за которое голосовал председатель. Решения комиссии оформляются протоколами, которые подписываются членами комиссии, принимавшими участие в заседании.

9. Задачей комиссии является подготовка и проведение аукциона. С этой целью комиссия:

- принимает решение по выбору схемы проведения аукциона;
- принимает решение о допуске (либо об отказе в допуске) претендентов к участию в аукционе;
- определяет дату, место, порядок проведения аукциона;
- обеспечивает своевременную публикацию

Покупателями приватизируемого имущества не могут быть государственные учреждения и государственные предприятия.

5. Объектами, приватизация которых осуществляется путем продажи на аукционе, являются:

- принадлежащие государству пакет акций (долей) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий;
- государственное предприятие как имущественный комплекс;
- составляющие работоспособный комплекс производственные и непроизводственные подразделения государственного предприятия, созданные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия;
- отдельные составные части имущества.

Принадлежащие государству на праве собственности акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных не в процессе приватизации, также могут быть реализованы в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

информационного сообщения;

- обеспечивает прием заявок и гарантийного взноса от лиц, выразивших заинтересованность участием в аукционе (претендентов);

- проводит проверку принятых заявок и прилагаемых к ним документов на соответствие требованиям, предъявляемым к покупателям объектов приватизации, в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики;

в ходе аукциона, в отсутствие спроса на лот, по предложению аукциониста принимает решение о снижении стартовой цены;

- производит отбор и назначение аукциониста;
- составляет и подписывает протокол по итогам аукциона.

10. Выбор схемы проведения аукциона для объектов приватизации, выставляемых на аукцион впервые, зависит от их привлекательности и прогнозируемого спроса. Объекты приватизации, являющиеся прибыльными и пользующиеся спросом, продаются по английской схеме. Объекты приватизации, прогнозируемый спрос на которые ограничен, продаются по голландской схеме.

11. В английской схеме объект приватизации продается целиком (пакет акций продается целиком или разделяется на лоты). Фиксируется размер лота, минимальная цена лота устанавливается в качестве стартовой. В ходе торгов, в случае наличия участников, заинтересованных в покупке объекта приватизации, цена лота повышается аукционистом с определенным шагом.

В голландской схеме объекты приватизации (за исключением пакетов акций) выставляются на торги целиком. Пакеты акций разбиваются на лоты. Как стартовая, так и минимальная цена всех лотов данного пакета является одинаковой. В

случае отсутствия участников, заинтересованных в покупке объекта приватизации по объявленной стартовой цене, цена лота понижается аукционистом с определенным шагом до минимальной.

12. Объекты приватизации, не проданные на данном аукционе по английской схеме, могут быть выставлены на следующем аукционе на торги по голландской схеме.

13. Минимальная цена лотов по объектам приватизации (кроме госпакетов акций) устанавливается на основании нормативных правовых актов по оценке государственного имущества. Минимальная цена лотов по пакетам акций устанавливается на основании нормативных правовых актов по определению минимальной цены государственных пакетов акций.

При проведении торгов по английской схеме минимальная цена по объекту приватизации (кроме пакетов акций) должна быть не ниже самой высокой оценочной стоимости объекта, полученной в результате применения балансового и одного из рыночных методов оценки. Минимальная цена лота по пакетам акций должна быть не ниже самой высокой оценочной стоимости пакета, приходящейся на данный лот, полученной в результате применения методов, предусмотренных нормативными правовыми актами. Минимальная цена лота в английской схеме является его стартовой ценой.

14. При проведении торгов по голландской схеме минимальная цена лота по объектам приватизации (кроме пакетов акций) устанавливается не выше самой низкой стоимости, полученной в результате применения балансового и одного из рыночных методов оценки. Минимальная цена лота по пакетам акции должна быть установлена не выше самой низкой оценочной стоимости пакета, приходящейся на данный лот, полученной в результате применения методов, предусмотренных нормативными правовыми актами. Стартовая цена лота в голландской схеме должна быть не ниже самой высокой оценочной стоимости объекта, полученного в результате применения всех установленных нормативными документами методов оценки.

15. Сообщение о проведении аукциона публикуется в средствах массовой информации не позднее, чем за 30 дней до даты его проведения и должно содержать информацию согласно приложению 1.

Продавец вправе отказаться от аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.

16. Для участия в аукционе претендент должен внести в установленном настоящим Положением порядке задаток (далее - гарантийный взнос).

Величина гарантийного взноса определяется в размере не менее 10% минимальной цены лотов, которые намеревается приобрести претендент. Участник имеет право приобрести любое количество любых лотов, выставленных на данном аукционе.

17. Продавец вправе делегировать иному юридическому лицу ряд полномочий, связанных с технической стороной организации и осуществления продажи государственного имущества. При продаже принадлежащих государству пакетов акций у юридического лица должно быть наличие лицензии на профессиональную деятельность по ценным бумагам, выданной государственным органом по регулированию рынка ценных бумаг. Не могут быть делегированы полномочия, которые в настоящем Положении отнесены к исключительной компетенции Продавца.

18. Не менее чем за 1 час до объявления начала аукциона комиссия по подготовке и проведению аукциона начинает регистрацию претендентов, заполняя ведомость регистрации участников аукциона (приложение 5).

Лицам, подавшим заявку, выдается квитанция о его регистрации (приложение 8).

19. Для участия в аукционе претенденты - физические лица представляют:

- заявку на участие в аукционе по форме, указанной в приложении 3;
- документ, удостоверяющий личность;
- документы, подтверждающие право и платежеспособность участника конкурса;
- копию платежного документа, подтверждающего внесение гарантийного взноса.

20. Для участия в аукционе претенденты - юридические лица представляют:

- заявку на участие в аукционе по форме, указанной в приложении 2;
- документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица;
- балансовые отчеты за последние 2 года, справку налоговой инспекции, подтверждающую отсутствие у претендента задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней;
- доверенность на право выступать от имени юридического лица;
- заверенные нотариально или органом, осуществляющим регистрацию, копии учредительных документов;
- копию платежного документа, подтверждающего внесение гарантийного взноса.

21. Претендент не допускается к участию в аукционе в случае, если:

- представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;
- представлены не все документы по перечню, указанному в информационном сообщении, либо они оформлены не в установленном порядке;
- нет платежного документа, подтверждающего внесение гарантийного взноса.

22. Зарегистрированный претендент становится участником аукциона и получает:

- табличку с номером участника аукциона;
- текст порядка проведения аукциона (прило-

жение 4).

23. Использование таблички с номером другим лицом в процессе торгов запрещено.

24. Регистрация претендентов продолжается до начала торгов.

25. Перед началом торгов аукционист знакомит участников с правилами и процедурой проведения аукциона.

26. Аукцион признается состоявшимся, если на нем присутствует не менее двух участников.

27. Торги на аукционе проводятся согласно приложению 4.

Участник аукциона, предложивший в ходе торгов самую высокую цену за выставленный лот, становится победителем торгов по данному лоту.

28. Результаты торгов по всем лотам отражаются в протоколе аукциона, составляемом комиссией по подготовке и проведению аукциона (приложение 6). Протокол подписывается комиссией и аукционистом. В протоколе указываются сведения о продавце и победителях всех проведенных торгов, наименование объектов приватизации, описание лотов, их стартовая и продажная цена.

29. Для каждого выставленного лота составляется протокол результатов торгов по продаже лотов (приложение 7). Победитель каждого торга по его окончании подтверждает своей подписью итоги торга в протоколе результатов торгов по продаже лотов и обязательство приобрести данный лот. Протокол подписывается также комиссией по подготовке и проведению аукциона. В протоколе указываются сведения о продавце и победителе торга, наименование объекта приватизации, описание лота, его стартовая и продажная цена, размер гарантийного взноса и сумма комиссионного сбора, а также обязательства сто-

3. ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

35. В течение одной недели со дня утверждения Продавцом протокола о проведении аукциона между Продавцом и победителями торгов на этом аукционе заключаются договоры купли-продажи.

36. В случае отказа от заключения договора Победитель несет ответственность в сумме гарантийного взноса.

37. При приобретении объекта приватизации на аукционе, сумма внесенного победителем гарантийного взноса, приходящаяся на приобретенные лоты, включается в сумму его платежа по договору купли-продажи. Всем участникам аукциона сумма неиспользованного гарантийного взноса возвращается в течение банковских 10 дней с момента подписания протокола о результатах аукциона.

38. В договоре купли-продажи, заключаемом по итогам аукциона, указываются:

- сведения о продавце имущества и покупателе;
- определение предмета договора;
- сведения об объекте приватизации;
- продажная цена государственного имущества;
- форма и сроки платежа за приобретенное

имущество. Каждый протокол составляется в двух экземплярах. Один экземпляр остается в комиссии по подготовке и проведению аукциона, другой передается победителю торга по данному лоту. Он является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи лота.

30. В случае, если победитель торга отказывается подтвердить его итоги, это рассматривается как отказ от приобретения лота. По решению комиссии такой участник теряет право на дальнейшее участие в аукционе, гарантийный взнос ему не возвращается. В этом случае победителем объявляется участник, предложивший цену на шаг ниже, чем выбывший участник.

31. Протокол аукциона должен быть утвержден Продавцом. Основанием для отказа в утверждении протокола может быть только обнаружение процедурных нарушений в проведении аукциона. В случае обнаружения нарушений по проведению отдельных торгов, Продавец вправе аннулировать их итоги, не аннулируя результаты аукциона в целом.

32. Продавец, уклонившийся от подписания протокола, обязан возратить гарантийный взнос и возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах.

33. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законодательством, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

34. Информация об итогах аукциона публикуется в средствах массовой информации не позднее 1 месяца со дня совершения сделки.

имущество;

- взаимные обязательства;
- иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Договор купли-продажи государственного имущества (объектов недвижимости) подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Договор купли-продажи государственного имущества (государственных пакетов ценных бумаг) подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики по рынку ценных бумаг.

39. Расчет Покупателя за приобретенное на аукционе государственное имущество осуществляется в сроки, определенные в договоре купли-продажи.

При приватизации государственного имущества Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций взимает сверх цены продажи комиссионный сбор в раз-

мере 7 (семи) процентов.

Порядок и сроки оплаты комиссионного сбора оговариваются в договоре купли-продажи.

40. Вступление в право собственности на

4. УСЛОВИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛОК И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

41. Отношения между продавцом и покупателем, возникающие при продаже на аукционах принадлежащих государству объектов приватизации, регулируются Гражданским кодексом и другими законодательными актами Кыргызской Республики.

приобретенные объекты приватизации наступают после полной оплаты их стоимости, внесения комиссионного сбора и регистрации в установленном законом порядке.

42. Споры по поводу сделок, совершенных при продаже объектов приватизации на аукционе, в том числе о признании этих сделок недействительными, рассматриваются соответствующими судами Кыргызской Республики в установленном порядке.

Приложение 1

Информационное сообщение

1. Информационное сообщение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- место, дата и время проведения аукциона;
- период приема заявок на участие в аукционе;
- наименование продавца;
- телефон и адрес места, где можно получить материалы и информацию по проводимому аукциону;

- расчетный счет, на который должен быть перечислен задаток (гарантийный взнос), а также уведомление о том, что гарантийный взнос может быть внесен наличными в кассу Продавца, после чего покупателю выдается квитанция;

- перечень предоставляемых документов для участия в аукционе;

- информация об обязательстве победителя торга оплатить комиссионный сбор Государственному комитету Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций в размере 7% от продажной цены объекта приватизации и перечислить его на указанный расчетный счет;

- наименование и местонахождение объекта продаж;

- технико-экономические и экологические показатели;

- форма и условия приватизации;

- стартовая цена продажи;

- наименование и местонахождение объекта продаж;

- технико-экономические и экологические показатели;

- форма и условия приватизации;

- стартовая цена продажи;

Заявка на участие в аукционе (для юридических лиц)

Я, _____
(фамилия, имя, отчество)

документ, удостоверяющий личность _____
(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

выступая от имени _____
(полное наименование, адрес и банковские реквизиты юридического лица)

доля государства в уставном капитале которого составляет _____%, действуя на основании доверенности, настоящим заявляю о намерении принять участие в аукционе, который состоится:

_____ (место и время)

В соответствии с этим намерением нами был оплачен задаток (гарантийный взнос) в размере _____ сомов. В случае победы на торгах аукциона юридическое лицо, полномочным

- порядок предварительного ознакомления участников с объектом;

- сумма задатка и необходимые реквизиты счета, на который он должен быть перечислен;

- срок и порядок отказа от участия в аукционе;

- другая информация по усмотрению организатора аукциона.

2. Информация о пакетах акций, выставляемых на торги, обязательно должна содержать следующее:

- стартовая цена пакета акций;

- площадь земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество такого общества;

- характеристика недвижимого имущества такого общества;

- установленные ограничения на перепродажу акций такого общества;

- балансовый отчет такого общества;

- основная номенклатура продукции (работ, услуг) такого общества;

- численность работников такого общества;

- ограничения на участие нерезидентов Кыргызской Республики, имеющих в качестве учредителей (участников) и аффилированных лиц иностранных физических и юридических лиц;

- порядок ознакомления покупателей с иными сведениями.

Приложение 2

Заявка на участие в аукционе (для юридических лиц)

Я, _____
(фамилия, имя, отчество)

документ, удостоверяющий личность _____
(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

выступая от имени _____
(полное наименование, адрес и банковские реквизиты юридического лица)

доля государства в уставном капитале которого составляет _____%, действуя на основании доверенности, настоящим заявляю о намерении принять участие в аукционе, который состоится:

_____ (место и время)

В соответствии с этим намерением нами был оплачен задаток (гарантийный взнос) в размере _____ сомов. В случае победы на торгах аукциона юридическое лицо, полномочным

представителем которого я являюсь, берет на себя обязательство подписать договор купли-продажи в течение одной недели со дня утверждения Продавцом протокола о проведении аукциона и своевременно выполнить все его условия.

Я согласен с тем, что в случае признания участника аукциона, полномочным представителем которого я являюсь, победителем торгов и последующего отказа с моей стороны подписать протокол результатов торгов по продаже лотов или отказа со стороны юридического лица, полномочным представителем которого я являюсь, заключить договор купли-продажи, сумма внесенного гарантийного взноса не возвращается, оставаясь у Продавца.

Я обязуюсь следовать всем правилам проведения аукциона. В частности, я обязуюсь участвовать только в тех торгах, право на участие в которых дает мне размер внесенного мною задатка (гарантийного взноса).

До подписания договора купли-продажи настоящая заявка вместе с протоколом результатов торгов по продаже лотов, подписанным комиссией по подготовке и проведению аукциона и аукционистом, имеет силу договора между Продавцом и Покупателем.

К настоящему заявлению прилагаются:

1. Доверенность на право выступать от имени юридического лица;
2. Заверенные копии учредительных документов;
3. Копия платежного документа, подтверждающего внесение задатка (гарантийного взноса).

Подпись уполномоченного лица: _____

Дата "_____" 200__ г.

Принято _____

(заполняется продавцом)

Приложение 3

Заявка на участие в аукционе (для физических лиц)

Я, _____
(фамилия, имя, отчество)

документ, удостоверяющий личность _____
(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

проживающий по адресу _____
настоящим заявляю о намерении принять участие в аукционе, который состоится:

_____ (место и время)

В соответствии с этим намерением я оплатил гарантийный взнос в размере _____ сомов.

В случае победы на торгах аукциона я принимаю на себя обязательство подписать договор купли-продажи в течение одной недели со дня утверждения Продавцом протокола о проведении аукциона и своевременно выполнить все его условия.

Я согласен с тем, что в случае признания меня победителем торгов и последующего отказа с моей стороны подписать протокол результатов торгов по продаже лотов или отказа заключить договор купли-продажи, сумма внесенного задатка (гарантийного взноса) мне не возвращается, оставаясь у Продавца.

Я обязуюсь следовать всем правилам проведения аукциона. В частности, я обязуюсь участвовать только в тех торгах, право на участие в которых дает мне размер внесенного мною задатка (гарантийного взноса).

До подписания договора купли-продажи настоящая заявка вместе с протоколом результатов торгов по продаже лотов, подписанным комиссией по подготовке и проведению аукциона и аукционистом, имеет силу договора между Продавцом и Покупателем.

К настоящему заявлению прилагается копия платежного документа, подтверждающего внесение задатка (гарантийного взноса).

Подпись заявителя: _____

Дата "_____" 200__ г.

Принято _____

(заполняется продавцом)

Порядок проведения аукциона

1. ОБЩИЙ ПОРЯДОК

1. Перед торгами по каждому пакету аукционист объявляет объект приватизации (акционерное общество), кратко характеризует его, а также объявляет схему проведения торгов (английская или голландская).

2. Перед началом каждого торга аукционист объявляет, с каким шагом будет изменяться предлагаемая цена лота. В ходе торга аукционист имеет право менять шаг, объявляя об этом. При каждом изменении цены в ходе торгов новая цена должна четко произноситься аукционистом. При проведении торгов может использоваться цифровое табло.

3. После победы участника на данном торге из суммы внесенного им гарантийного взноса отнимается сумма, приходящаяся на лот, выставленный на этом торге. Участник может принимать участие в последующих торгах вплоть до использования всей суммы задатка гарантийного взноса. Комиссия по подготовке и проведению аукциона следит за тем, чтобы в очередных торгах активно участвовали (поднимали свои номера) только те участники, которые внесли гарантийный взнос в размере, позволяющем им претендовать на приобретение данного лота. С этой целью комиссия фиксирует в ведомости регистрации участников аукциона все изменения свободного остатка гарантийного взноса каждого участника. В случае обнаружения, что участник принял участие в торге, не имея достаточного, свободного остатка гарантийного взноса, комиссия отстраняет его от дальнейшего участия в аукционе. Такой участник не теряет права на приобретение лотов,

2. СХЕМА ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ С ПОВЫШАЮЩИМ ШАГОМ (АНГЛИЙСКАЯ СХЕМА)

1. Аукционист объявляет стартовую цену выставленного лота и шаг увеличения цены. Участники поднятием своих номеров сигнализируют готовность приобрести лот по предложенной цене. Если двое или более участников подняли свои номера, аукционист повышает цену на один шаг. Аукционист повышает цену лота до тех пор, пока не останется только один участник, который выражает готовность приобрести лот. Аукционист трижды повторяет последнюю цену. Комиссия по подготовке и проведению аукциона проверяет, достаточна ли величина гарантийного взноса, внесенного данным участником, для права приобретения данного лота и сообщ-

3. СХЕМА ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ С Понижающим шагом (ГОЛЛАНДСКАЯ СХЕМА)

1. Аукционист объявляет стартовую и минимальную цену лота и шаг уменьшения цены (по пакетам акций количество лотов в выставленном пакете акций, стартовую и минимальную цену одного лота и шаг уменьшения цены). Участники поднятием своих номеров сигнализируют готовность приобрести лот по предложенной цене. Если

выигранных на предыдущих торгах.

4. Непосредственно после завершения каждого торга комиссия заносит в протокол результаты данного торга и составляет по ним протокол результатов торгов по продаже лотов (см. приложение 6).

5. По окончании очередного торга аукционист вправе объявить перерыв до 15 минут для внесения записей в протокол аукциона и для составления протокола результатов торгов по продаже лотов.

6. После каждых двух часов работы аукциона объявляется пятнадцатиминутный перерыв. Перерыв не может быть объявлен до завершения торгов по конкретному объекту.

7. На аукционе могут присутствовать только участники, члены комиссии по подготовке и проведению аукциона, аукционист, иные лица, уполномоченные продавцом, отвечающие за проведение аукциона, а также представители средств массовой информации.

8. Не допускается посещение аукциона лицами в нетрезвом состоянии либо нарушающими общественный порядок, а также правила проведения аукциона. Никто из присутствующих, кроме лиц, занимающихся организацией и проведением аукциона, не имеет права обсуждать ход аукциона. Не допускается пользование мобильными средствами связи. Нарушители могут быть удалены из зала аукциона.

9. В перерывах между торгами участники аукциона имеют право обращаться в комиссию по подготовке и проведению аукциона, которая решает все спорные вопросы, связанные с процедурой проведения аукциона.

В случае положительного ответа комиссии аукционист ударом молотка объявляет, что лот продается участнику, поднявшему номер.

2. Если при трехкратном объявлении стартовой цены не поднялось ни одного номера, аукционист, по согласованию с комиссией по подготовке и проведению аукциона, снижает стартовую цену не более чем на 25% и объявляет новый торг по данному лоту. Если после понижения цены на 25% (до 75% стартовой цены лота) никто из участников не заявил о своем намерении приобрести лот, он снимается с торгов.

Если никто из участников не поднял свой номер, аукционист снижает цену на один шаг, объявляя новую цену. Цена лота понижается с установленным шагом до тех пор, пока один из участников не объявит о своем согласии с ценой поднятием своего номера. После этого (при продаже пакетов акций) участник объявляет, какое число лотов он

хочет приобрести по данной цене.

2. Комиссия по подготовке и проведению аукциона проверяет, достаточна ли величина гарантийного взноса, внесенного данным участником, для права приобретения заявленного лота и сообщает о результатах проверки аукционисту. В случае положительного ответа комиссии аукционист ударом молотка объявляет, что лот продается участнику, поднявшему номер.

3. Остальные лоты продаются по такой же процедуре.

4. В случае, если свои номера поднимут больше, чем один участник, то аукционист по своему усмотрению определяет, кто из участников первым поднял номер. Этот участник, после проверки, объяв-

ляется победителем. Остальные участники (при продаже пакетов акций), поднявшие свои номера, получают право приобрести по данной цене лоты, не востребованные победителем.

5. Если при понижении предлагаемой цены до уровня минимальной цены не поднялось ни одного номера, аукционист, по согласованию с комиссией по подготовке и проведению аукциона, снижает минимальную цену не более чем на 25% и объявляет новый торг по непроданным лотам. Если после понижения цены на 25% (до 75% первоначальной минимальной цены лота) никто из участников не заявил о своем намерении приобрести лоты, они снимаются с торгов. Далее пакеты акций выставляются на аукцион без установления цены.

Приложение 5

Ведомость регистрации участников аукциона

Ведомость составляется в табличной форме. Информация об одном участнике занимает одну строку таблицы. В столбцах таблицы содержатся следующие данные:

- номер регистрации;
- номер таблички;
- категория участника - юридическое лицо/физическое лицо;
- фамилия, имя, отчество физического лица или полномочного представителя юридического лица, роспись;
- вид, серия, номер, дата и место выдачи документа, удостоверяющего личность;
- для юридического лица: наименование, номер и дата регистрации, наименование зарегистрированного органа;
- адрес, телефон;
- банковские реквизиты и номер счета для возврата депозита;
- дата уплаты гарантийного взноса, информация о характере платежного поручения;
- полная сумма уплаты гарантийного взноса;
- использование гарантийного взноса в ходе торгов;
- остаток задатка гарантийного взноса.

Последние два столбца состоят из нескольких строк и заполняются в ходе аукциона по результатам очередных торгов, которые выигрывает данный участник. После каждой победы в столбце "использование гарантийного взноса в ходе торгов" заносится сумма гарантийного взноса, приходящаяся на выигранный лот. Напротив этого числа в столбце "остаток гарантийного взноса" заносится сумма гарантийного взноса, оставшаяся неиспользованной после данного торга.

Приложение 6

Протокол аукциона № _____
от "___" _____ 200__ г.

Торги состоялись:

Место: _____

Дата: _____

Комиссия по подготовке и проведению аукциона в составе:

Председатель: _____

Секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Аукционист: _____

Результаты торгов пакетов акций

Пакет 1

Наименование объекта _____

Схема торга (английская/голландская) _____

Номер лота	Количество акций	Стартовая цена	Минимальная цена	Продажная цена	Победитель
№ 1 и т.д.					

Всего продано: _____ акций
 Осталось не проданным: _____ акций
 (и т.д. по каждому пакету)

Подписи:
 Председатель: _____
 Секретарь: _____
 Члены комиссии: _____
 Аукционист: _____

Номер лота	Количество акций	Стартовая цена	Минимальная цена	Продажная цена	Победитель
№ 1 и т.д.					

Всего продано: _____ акций
 Осталось не проданным: _____ акций
 (и т.д. по каждому пакету)

Подписи:
 Председатель: _____
 Секретарь: _____
 Члены комиссии: _____
 Аукционист: _____

Результаты торгов других объектов приватизации

Наименование объекта _____
 Схема торга (английская/голландская) _____

Номер лота	Стартовая цена	Минимальная цена	Продажная цена	Победитель

_____ продан (не продан)
 (наименование объекта)

Подписи:
 Председатель: _____
 Секретарь: _____
 Члены комиссии: _____
 Аукционист: _____

Приложение 7

**ПРОТОКОЛ
 результатов торгов по продаже лотов № _____
 от "___" _____ 200__ г.**

Состав комиссии по подготовке и проведению аукциона:
 Председатель: _____
 Секретарь: _____
 Члены комиссии: _____

Название акционерного общества _____
 Адрес акционерного общества: _____

В результате проведения аукциона лот(ы) № _____, состоящий(ие) из _____
 наименование объекта приватизации _____
 (номинал акций, % от общего количества акций АО) _____
 продается(ются) участнику с номером таблички _____
 (фамилия, имя, отчество) _____

документ, удостоверяющий личность _____
 (вид, серия и номер, кем и когда выдан)

выступающему от имени юридического лица _____

(наименование юридического лица - только для юридических лиц)
 по продажной цене _____ сом.

Подписи комиссии по подготовке и проведению аукциона:
 Председатель: _____
 Секретарь: _____
 Члены комиссии: _____

Подпись участника - победителя торга: _____

Примечание: в случае, если участник при покупке акций выиграл несколько лотов на торге, проведенном по голландской схеме, составляется один протокол, в котором перечисляются номера всех выигранных лотов. При английской схеме на каждый выигранный лот составляется отдельный протокол.

Приложение 8

КВИТАНЦИЯ

Аукцион № _____
 _____ (дата, время и место подведения итогов аукциона)
 Регистрационный номер заявки _____
 Принял _____ (ф.и.о. регистратора)
 _____ (подпись)

Дата "___" _____ 199__ г.
 М.П. _____

Утверждено
 постановлением Правительства
 Кыргызской Республики
 от 26 марта 2003 года № 168

ПОЛОЖЕНИЕ

**о приватизации государственной собственности
 методом продажи на конкурсе**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и определяет условия и порядок приватизации государственного имущества методом продажи на конкурсе.
2. Конкурс является методом продажи государственной собственности, при котором покупатель приватизируемого объекта принимает на себя определенные обязательства, установленные условиями конкурса.
3. Продавцом государственной собственности (далее - Продавец) выступает уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом - Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций, а также юридические лица, которым в порядке, определенном Правительством Кыргызской Республики, предоставлены полномочия на организацию и осуществление продажи государственного имущества.
4. Покупателями государственного имущества могут быть физические или юридические лица. Покупателями приватизируемого государственного имущества не могут быть государственные учреждения и государственные предприятия.
5. Объектами приватизации, продажа которых осуществляется на конкурсе, являются: принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий; государственное предприятие как имущественный комплекс;

- производственные и непроизводственные подразделения государственных предприятий, составляющих работоспособный комплекс, созданные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия.

Принадлежащие государству на праве собственности акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных не в процессе приватизации; также могут быть реализованы на конкурсе в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

6. На коммерческом или инвестиционном конкурсах может производиться продажа принадлежащего государству пакета акций:

- акционерных обществ, приватизация которых осуществляется по решению Правительства Кыргызской Республики;

- акционерных обществ, занимающих доминирующее или монополистическое положение на республиканском рынке;

- других акционерных обществ, оказывающих существенное влияние на социально-экономическое положение территорий, приватизация которых должна сопровождаться выполнением покупателем определенных инвестиционных и (или) социальных условий.

Продажа принадлежащего государству пакета акций (долей) на конкурсе производится только в случае, если его размер обеспечивает покупателю влияние на управление акционерным обществом, позволяющее выполнить взятые на себя обязательства по условиям конкурса.

7. При использовании коммерческого и инвестиционного конкурсов устанавливается перечень обязательств по отношению к объекту приватизации, которые должен принять на себя покупатель.

Перечень обязательств зависит от объекта приватизации и должен быть определен Продавцом до момента объявления конкурса.

Все обязательства должны иметь количественное выражение, а также сроки их реализации.

Условия коммерческого и инвестиционного конкурсов могут включать в себя следующие обязательства Покупателя в отношении объекта приватизации:

- сумма предлагаемых инвестиций;

- социальная программа в области заработной платы, уровня занятости, использования объектов социальной сферы;

- выход на новые рынки сбыта или освоение существующих;

II. ПОДГОТОВКА И ОРГАНИЗАЦИЯ КОНКУРСА ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ПРИВАТИЗАЦИИ

11. Для продажи объекта приватизации по конкурсу Продавец формирует конкурсную комиссию по подготовке и проведению конкурса (далее - конкурсная комиссия).

12. Конкурсная комиссия формируется из представителей Продавца, Министерства финансов Кыргызской Республики, государственного антимонопольного органа, представителей заин-

- освоение выпуска новой конкурентоспособной или импортозамещающей продукции;

- внедрение эффективного менеджмента, повышение квалификации кадров;

- обязательства по защите окружающей среды.

8. Продавец в соответствии с законодательством Кыргызской Республики определяет стоимость приватизируемого имущества и устанавливает на ее основе начальную цену продажи на конкурсе (далее именуется - начальная цена продажи).

9. Условия конкурса определяются Продавцом и должны быть утверждены соответствующим решением Продавца.

10. Для участия в конкурсе претендент вносит задаток (далее - гарантийный взнос) в счет обеспечения оплаты приобретаемого на конкурсе имущества.

Размер гарантийного взноса должен быть не ниже 20 процентов от начальной цены продажи приватизируемого объекта. Для крупных предприятий, имеющих стратегическое значение, размер гарантийного взноса может быть уменьшен, по его размер должен быть не ниже 10 процентов от начальной цены продажи объекта.

Гарантийный взнос подлежит возврату в следующих случаях:

- участник торгов не был признан победителем торгов (срок возврата задатка - в течение 10 банковских дней с момента утверждения Госкомимуществом протокола об итогах торгов);

- торги признаны несостоявшимися (срок возврата гарантийного взноса - и течение 10 банковских дней с момента утверждения Госкомимущества протокола об итогах торгов);

- в случае отзыва претендентом зарегистрированной заявки (срок возврата задатка - в течение 10 банковских дней с момента получения комиссией по приватизации уведомления об отзыве заявки).

При заключении договора купли-продажи с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им гарантийного взноса засчитывается в счет обязательств по заключенному договору.

В случае изменения Госкомимуществом условий торгов извещение о всех изменениях должно быть сделано им в порядке и в сроки, установленные данным пунктом настоящего Положения.

Лицо, выигравшее конкурс и Госкомимуществом подписывают в день проведения конкурса протокол о результатах торгов.

тересованных министерств и ведомств, территориальных органов власти, других органов государственного управления, а также экспертов, привлекаемых в случае необходимости, в том числе специалистов государственного органа в области экологии и чрезвычайных ситуаций.

Председателем конкурсной комиссии назначается представитель Продавца.

Число членов конкурсной комиссии должно быть нечетным и не менее 5 человек.

13. Конкурсная комиссия разрабатывает и утверждает регламент своей работы и процедуру проведения конкурса.

Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии, имеющих право голоса. При голосовании каждый член комиссии имеет один голос. Комиссия правомочна решать вопросы, отнесенные к ее компетенции, если на заседании присутствуют не менее половины ее членов, имеющих право голоса. При равенстве голосов комиссия принимает решение, за которое голосовал председатель.

Решения комиссии оформляются протоколами, которые подписываются членами комиссии, принимавшими участие в заседании.

14. Задачей конкурсной комиссии является подготовка и проведение конкурса. С этой целью конкурсная комиссия:

- определяет дату, место и порядок проведения конкурса;

- обеспечивает своевременную публикацию информационного сообщения о проведении конкурса;

- определяет сумму гарантийного взноса (размер гарантийного взноса должен соответствовать требованиям изложенным в пункте 10 настоящего Положения);

- обеспечивает прием и регистрацию заявок, с присвоением каждой заявке номера с указанием даты и времени ее поступления, и материалов, необходимых для представления в комиссию, от претендентов, выразивших желание принять участие в конкурсе;

- проводит проверку принятых заявок и прилагаемых к ним документов и определяет их соответствие условиям конкурса;

- на основании результатов проверки принимает решение о допуске претендентов к участию в конкурсе, либо мотивированное решение об отказе в допуске и в письменном виде уведомляет об этом претендентов;

- проводит конкурс;

- определяет победителя конкурса;

- составляет и подписывает протокол по итогам конкурса.

15. Информационное сообщение о проведении конкурса по продаже объектов приватизации должно быть опубликовано в средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до даты его проведения. Сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование объекта приватизации;

- начальная цена продажи объекта;

- вид конкурса - коммерческий или инвестиционный;

- условия конкурса;

- перечень требований, предъявляемых к покупателю государственного имущества в зависимости от вида конкурса (коммерческий или инве-

стиционный);

- перечень обязательств по отношению к объекту приватизации, которые принимает на себя покупатель государственного имущества;

- перечень документов, подаваемых претендентами для участия в конкурсе, и требования к их оформлению;

- размер и срок внесения гарантийного взноса, необходимые реквизиты счетов Продавца;

- место и сроки приема заявок;

- место, дата и время проведения конкурса;

- порядок и процедура проведения конкурса;

- другая необходимая информация, подлежащая обязательному опубликованию в соответствии с законодательством Кыргызской Республики или устанавливаемая Продавцом.

16. При продаже акций открытого акционерного общества, созданного в процессе приватизации, обязательному включению в информационное сообщение подлежат следующие сведения:

- площадь земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество такого общества;

- характеристика недвижимого имущества;

- установленные ограничения на перепродажу акций;

- балансовый отчет;

- основная номенклатура продукции (работ, услуг);

- доля продукции (работ, услуг) объекта приватизации, занимающего доминирующее положение на рынке (по представлению государственного антимонопольного органа и его территориальных органов);

- численность работников;

- ограничения на участие нерезидентов Кыргызской Республики, а также резидентов Кыргызской Республики, имеющих в качестве учредителей (участников) и аффилированных лиц иностранных физических и юридических лиц;

- порядок ознакомления претендентов с иными сведениями.

17. С момента начала приема заявок Продавец предоставляет каждому претенденту возможность ознакомления с имеющейся у него информацией об объекте приватизации.

18. Для участия в конкурсе, помимо конкурсных условий, претенденты в установленный срок представляют в адрес конкурсной комиссии следующие документы:

- заявка установленного образца (Приложение к настоящему Положению);

- копия платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение гарантийного взноса;

- предложения по цене за объект приватизации;

- документы, подтверждающие право и платежеспособность участника конкурса (для юридических лиц);

- документы, перечень которых прилагается к заявке;

- иные документы по перечню, объявленному в информационном сообщении.

Одно лицо имеет право подать только одну заявку, а также только одно предложение по цене за объект приватизации, продаваемый на коммерческой или инвестиционном конкурсе.

19. Юридические лица дополнительно представляют:

- заверенные в установленном порядке копии учредительных документов;

- балансовые отчеты за последние 2 года (в случае, когда юридическое лицо существует менее 2 лет - за время его существования);

- справку налоговой инспекции, подтверждающую отсутствие у претендента просроченной задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней по состоянию на последний квартал, предшествующий дате подачи заявки;

- нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- свидетельство государственного органа по рынку ценных бумаг о регистрации ценных бумаг (для акционерных обществ).

20. Вместе с заявкой претендент представляет подписанную опись всех представленных документов в 2 экземплярах.

В случае подачи заявки и необходимых документов уполномоченным представителем претендента он должен предъявить надлежащим образом оформленный документ, удостоверяющий его право действовать от имени претендента.

21. Для установления соответствия представленных документов требованиям законодательства и условиям конкурса конкурсная комиссия вправе при необходимости запросить дополнительные сведения, а также направить представленные документы на экспертизу.

Конкурсная комиссия может устанавливать дополнительные требования к участникам конкурса. Такие требования должны быть объявлены в информационном сообщении о проведении конкурса.

22. Конкурсной комиссией не принимаются заявки с прилагаемыми к ним документами:

- поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении;

- представленные без необходимых документов;

- поданные лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий.

Отметка об отказе в принятии заявки с указанием его причины делается лицом, осуществляющим ее прием, на описи представленных претендентом документов, один экземпляр которой остается у Продавца.

Заявка и документы претендента, не принятые конкурсной комиссией, возвращаются претенденту в тот же день вместе с описью документов (с отметкой об отказе в приеме) путем вручения их претенденту или его уполномоченному представителю под расписку либо путем отправления по

почте (заказным письмом).

23. Претендент не допускается к участию в конкурсе в случае, если:

- представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

- представлены не все документы по перечню, указанному в информационном сообщении, либо они оформлены ненадлежащим образом, либо не соответствуют условиям конкурса или требованиям законодательства;

- не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет Продавца.

Претенденты, не допущенные к участию в конкурсе, уведомляются об этом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо путем направления такого уведомления по почте (заказным письмом) в срок не более 3 дней с момента подписания протокола приема заявок.

24. До признания претендента участником конкурса, в срок не менее чем за 3 дня до оформления протокола приема заявок, претендент имеет право отозвать зарегистрированную заявку путем письменного уведомления Продавца, с направлением этого уведомления в комиссию.

25. Решение конкурсной комиссии о признании претендентов участниками конкурса оформляется протоколом приема заявок, который должен быть составлен после истечения срока приема заявок, до момента проведения конкурса.

В протоколе приема заявок приводится перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень заявок, в приеме которых продавцом было отказано, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками конкурса, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, с указанием оснований отказа.

26. Претендент приобретает статус участника конкурса с момента подписания членами комиссии протокола приема заявок.

27. Продавец принимает меры по обеспечению сохранности представленных претендентами заявок с прилагаемыми к ним документами, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и о содержании представленных ими документов до момента их оглашения на заседании комиссии.

28. Конкурс, на участие в котором не было подано заявок, либо к конкурсу допущен только один участник, либо ни один из претендентов не признан участником, признается несостоявшимся.

В случае признания конкурса несостоявшимся, конкурсная комиссия составляет протокол об итогах конкурса, с предложением приватизации государственного имущества, используя другие методы, если ранее данное государственное имущество не приватизировалось ни одним из существующих методов.

29. При проведении коммерческого и инвестиционного конкурсов участники подают в конкурсную комиссию предложения по цене за объект приватизации.

Предложения по цене за объект приватизации должны быть изложены на государственном или официальном языках, подписаны участником. Цена предложения указывается числом и прописью. В случае, если числом и прописью указываются разные цены, комиссия принимает во внимание цену, указанную прописью.

30. В день проведения конкурса и по итогам конкурса составляется протокол об итогах конкурса (в 3 экземплярах), который подписывается присутствующими на заседании членами комиссии с правом голоса. Протокол об итогах конкурса передается на утверждение Продавцу государственного имущества и утверждается в течение 10 дней после даты проведения конкурса.

В протоколе указывается:

- состав конкурсной комиссии;
- условия конкурса;
- сведения об участниках конкурса;
- итоги конкурса.

31. Протокол об итогах конкурса с момента его утверждения Продавцом, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение

III. КОММЕРЧЕСКИЙ КОНКУРС

33. Коммерческим конкурсом признается конкурс, при котором Покупатель, принимая на себя определенные обязательства, предлагает наибольшую цену за объект приватизации.

34. К основному условию коммерческого конкурса относится предложение по цене за объект приватизации, которое подается участником конкурса и рассматривается конкурсной комиссией.

Предложения, содержащие цену ниже начальной цены продажи, не рассматриваются.

Предложение по цене за объект приватизации должно соответствовать требованиям, изложенным в пункте 29 настоящего Положения.

IV. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНКУРС

36. Инвестиционный конкурс - это продажа объектов приватизации Покупателю, который кроме соблюдения определенных обязательств по отношению к объекту приватизации, также готов дополнительно принять на себя инвестиционные обязательства, необходимые для осуществления бизнес-плана.

37. К основным условиям инвестиционного конкурса относится предложение, подаваемое участником конкурса:

- по объему и характеру принимаемых на себя инвестиционных обязательств в соответствии с бизнес-планом;
- по цене за объект приватизации.

38. В соответствии с условиями инвестиционного конкурса в дополнение к документам, перечень которых изложен в пунктах 18, 19 настоящей

статьи, участник конкурса должен представить также договор купли-продажи государственного имущества.

Уведомление о признании участника конкурса победителем и один экземпляр протокола об итогах конкурса выдаются победителю или его уполномоченному представителю под расписку либо высылаются по почте (заказным письмом) не позднее 3 дней с даты утверждения протокола Продавцом.

В указанный срок копии протокола об итогах конкурса выдаются под расписку остальным участникам конкурса или их уполномоченным представителям.

32. Продавец государственного имущества заключает с победителем конкурса договор купли-продажи.

Проект договора купли-продажи должен быть предварительно утвержден решением Продавца государственного имущества.

При уклонении (отказе) победителя конкурса от заключения договора купли-продажи имущества гарантийный взнос ему не возвращается. В этом случае выставленное на конкурс имущество сохраняется в государственной собственности и может быть повторно выставлено на конкурс либо приватизировано с использованием другого метода.

35. Победителем коммерческого конкурса становится участник, который, приняв на себя обязательства, предложил самую высокую цену за объект приватизации, выставленный на конкурс.

При равенстве двух и более предложений по цене за объект приватизации конкурсная комиссия проводит переговоры с участниками конкурса и предлагает им назначить новые цены за объект приватизации.

В случае отказа участников конкурса назначить новые цены, победителем признается тот участник, чьи финансово-экономические показатели признаны наилучшими.

39. В соответствии с условиями инвестиционного Положения, претенденты представляют в адрес конкурсной комиссии следующие документы:

- бизнес-план;
- предложения по объему и характеру принимаемых инвестиционных обязательств в соответствии с мероприятиями, отраженными в бизнес-плане.

Предложение по цене за объект приватизации должно соответствовать требованиям, изложенным в пункте 29 настоящего Положения.

19. Инвестиционный конкурс проводится в два этапа:

- на первом этапе проводится рассмотрение бизнес-планов, экспертиза поступивших от участников конкурса предложений по инвестиционным обязательствам, их объему и характеру;
- на втором этапе рассматриваются предло-

жения по цене за объект приватизации.

40. Первый этап проводится после составления комиссией протокола приема заявок. Сроки проведения первого этапа определяются решением комиссии, но не должны превышать 10 дней с момента составления протокола приема заявок.

По итогам первого этапа комиссия определяет наилучшие инвестиционные предложения и предложения, отраженные в бизнес-плане, и определяет участников конкурса, предложивших наиболее оптимальные инвестиционные проекты, которые проходят во второй этап.

Количество участников конкурса, отобранных по результатам первого этапа, не ограничено, но должно быть не менее двух.

41. На второй этап приглашаются участники конкурса, чьи бизнес-планы и инвестиционные предложения были отобраны по итогам первого этапа инвестиционного конкурса.

На втором этапе конкурсная комиссия рассматривает предложения участников конкурса по цене за объект приватизации.

V. ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛОК ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

43. Договор купли-продажи государственного имущества, приватизированного посредством продажи на конкурсе (коммерческом и (или) инвестиционном), заключается между Продавцом государственного имущества и победителем конкурса - далее именуемым покупателем.

Договор купли-продажи заключается в срок не позднее 10 дней с даты утверждения протокола об итогах конкурса.

Договор купли-продажи государственного имущества (объектов недвижимости) подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Договор купли-продажи государственного имущества (государственных пакетов ценных бумаг) подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики по рынку ценных бумаг.

44. Порядок расчета за приобретенное государственное имущество, обязательства, принимаемые Покупателем в отношении объекта приватизации, а также порядок выполнения этих обязательств отражаются в договоре купли-продажи.

Договор купли-продажи государственного имущества в обязательном порядке должен содержать:

- сведения о продавце имущества и покупателе;
- определение предмета договора;
- сведения об объекте приватизации;
- цену приобретения объекта;
- форму и сроки платежа за приобретенное имущество;
- обязательства по отношению к объекту приватизации, принимаемые на себя покупателем, их количественное выражение и сроки выполнения;
- инвестиционные и (или) социальные усло-

Предложения, содержащие цену ниже начальной цены продажи, не рассматриваются.

42. Победителем инвестиционного конкурса становится участник, предложение которого было признано лучшим.

Для признания предложения лучшим необходимо соблюдение следующих условий:

- бизнес-план и инвестиционные предложения участника конкурса должны быть отобраны на первом этапе коммерческого конкурса;
- участник конкурса предложил оптимальный и эффективный инвестиционный план;
- участник конкурса предложил самую высокую цену за объект приватизации.

При равенстве двух и более предложений по цене за объект приватизации победителем признается тот участник, чьи инвестиционные предложения были признаны лучшими.

Участник, признанный победителем инвестиционного конкурса, принимает на себя обязательства по отношению к объекту приватизации.

в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;

- порядок подтверждения покупателем выполнения таких условий и обязательств;
- порядок расторжения договора при невыполнении покупателем условий коммерческого и инвестиционного конкурса, включающих в себя обязательства покупателя в отношении объекта приватизации;
- иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

45. Расчет Покупателя за приобретенное на конкурсе государственное имущество осуществляется в сроки, определенные в договоре купли-продажи.

Гарантийный взнос, внесенный покупателем на счет Продавца, засчитывается в счет оплаты приобретаемого на конкурсе имущества.

При приватизации государственного имущества Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций взимает сверх цены продажи комиссионный сбор в размере 7 (семи) процентов.

Порядок и сроки оплаты комиссионного сбора оговариваются в договоре купли-продажи.

46. Право собственности на государственное имущество и государственные пакеты акций переходит от государства к его покупателям в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и договором купли-продажи государственного имущества, а также после получения в Госкомимуществе на объект приватизации документа, подтверждающего выполнение условий договора.

Факт оплаты за приобретенное имущество подтверждается выпиской со счета Продавца о

поступлений средств в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи.

Выполнение обязательств в отношении объекта приватизации должно быть установлено и утверждено решением Продавца государственного имущества с составлением соответствующего акта.

47. Право собственности на государственные пакеты акций переходит от государства к его покупателям в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики по рынку ценных бумаг.

48. Продавец государственного имущества в месячный срок со дня совершения сделки по приватизации государственного имущества должен опубликовать в средствах массовой информации информацию о продаже государственного имущества на коммерческом или инвестиционном конкурсе.

Срок исчисления сделки по приватизации государственного имущества определяется с момента оформления права собственности на дан-

VI: ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

49. Конкурсы, проведенные с нарушением настоящего Положения, могут быть признаны судом недействительными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

ное имущество. В информационном сообщении о продаже государственного имущества указываются следующие сведения:

- а) в случае продажи государственного пакета акций:
 - полное официальное наименование, юридический адрес и местонахождение акционерного общества;
 - общее количество и типы выпущенных акций;
 - государственный регистрационный номер эмиссии акций;
 - номинальная стоимость акций, общее количество и типы проданных акций;
 - начальная и продажная цена акции;
 - имя (наименование) победителя конкурса;
- б) в случае продажи иного имущества:
 - наименование, основные характеристики и местонахождение проданного имущества;
 - начальная и продажная цена имущества;
 - имя (наименование) победителя конкурса.

50. Споры, возникающие между сторонами и не регулируемые настоящим Положением, разрешаются в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Приложение

Конкурсная комиссия по подготовке и проведению коммерческого или инвестиционного конкурса

"____" _____ 200__ г. _____ г.

ЗАЯВКА

на участие в коммерческом или инвестиционном конкурсе

Заявитель: _____
для юридических лиц _____

(полное наименование юридического лица)

(фамилия, имя и отчество руководителя)

(юридический адрес, телефон, р/с МФО)

Для физических лиц _____

(фамилия, имя и отчество)

(паспортные данные, место прописки)

именуемый далее - Претендент, в лице _____
(фамилия, имя, отчество, должность)

действующий на основании _____
(наименование документа)

принимая решение об участии в коммерческом или инвестиционном конкурсе по продаже находящихся в государственной собственности объектов приватизации:

а) акций в количестве _____ штук, что составляет _____ % государственной доли от Уставного капитала АО _____
(наименование акционерного общества, его юридический адрес)

или
б) иного имущества _____
(наименование имущества, его основные характеристики и местонахождение)

Обязуется:

- 1) соблюдать условия конкурса, содержащиеся в информационном сообщении о проведении конкурса по продаже объектов приватизации, а также порядок проведения конкурса, установленный Положением об условиях и порядке приватизации государственного имущества методом продажи на конкурсе;

- 2) принять на себя определенные условиями конкурса обязательства в отношении объекта приватизации;
- 3) в случае признания победителем конкурса заключить с Продавцом договор купли-продажи в срок не позднее 10 дней с даты утверждения протокола об итогах конкурса;
- 4) уплатить Продавцу стоимость имущества, установленную по результатам конкурса, в сроки, определяемые договором купли-продажи;
- 5) уплатить Продавцу комиссионный сбор и другие необходимые платежи в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

К заявке прилагаются:

- для юридического лица:
- заверенные в установленном порядке копии учредительных документов;
 - балансовые отчеты за последние 2 года (в случае, когда юридическое лицо существует менее 2 лет - за время его существования);
 - справку налоговой инспекции, подтверждающую отсутствие у претендента просроченной задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней по состоянию на последний квартал, предшествующий дате подачи заявки;
 - нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица.
- для физического лица:
- сведения о заявителе (автобиография);
 - копия трудовой книжки, заверенная печатью;
 - копия документа об образовании;
 - паспорт (предъявляется лично претендентом, при подаче заявки)

Подпись Претендента (его уполномоченного представителя)

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 26 марта 2003 года № 168

ПОЛОЖЕНИЕ

о приватизации государственной собственности методом прямой продажи

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и определяет условия и порядок приватизации государственного имущества методом прямой продажи.

2. Прямая продажа - метод приватизации, который применяется в случае отсутствия спроса на объект приватизации и невозможности продажи его любыми двумя из следующих методов приватизации:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в управление с последующим выкупом;
- передача в аренду с последующим выкупом;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

3. Продавцом государственного имущества (далее - Продавец) выступает уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом - Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций, а также юридические лица, которым в порядке, определенном Правительством Кыргызской Республики, пред-

ставлены полномочия на организацию и осуществление продажи государственного имущества.

4. Покупателями государственного имущества могут быть физические или юридические лица.

Покупателями приватизируемого государственного имущества не могут быть государственные учреждения и государственные предприятия.

5. Объектами приватизации могут быть:

- принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий;
- государственное предприятие как имущественный комплекс;
- производственные и непроизводственные подразделения государственных предприятий, составляющих работоспособный комплекс, созданные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия;
- отдельные составные части имущества.

Принадлежащие государству на праве собственности акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных не в процессе приватизации, также могут быть реализованы методом прямой продажи в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

6. При приватизации государственного имуще-

ства методом прямой продажи и в зависимости от объекта приватизации, Продавцом устанавливаются обязательства по отношению к объекту приватизации, которые должен принять на себя Покупатель.

Все обязательства должны иметь количественное выражение, а также сроки их реализации.

К обязательствам Покупателя в отношении объекта приватизации могут относиться:

- социальная программа в области заработной платы, уровня занятости, использования объектов социальной сферы;
- выход на новые рынки сбыта или освоение существующих;
- освоение выпуска новой конкурентоспособной или импортозамещающей продукции;
- внедрение эффективного менеджмента; повышение квалификации кадров;

II. ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДОМ ПРЯМОЙ ПРОДАЖИ

8. Обязательным условием применения метода прямой продажи является то, что объект должен быть предварительно предложен к приватизации любыми двумя методами приватизации, перечисленными в пункте 2 настоящего Положения.

9. В случае невозможности реализации объекта приватизации любыми двумя из методов приватизации, перечисленных в пункте 2 настоящего Положения, комиссии по приватизации могут предложить единственному участнику конкурса приватизировать данный объект методом прямой продажи, при соблюдении всех условий метода прямой продажи.

10. Условия приватизации государственного имущества с использованием метода прямой продажи определяются Продавцом государственного имущества и должны быть утверждены соответствующим решением Продавца.

11. Обязательства по отношению к объекту приватизации, принимаемые Покупателем, должны быть отражены в договоре купли-продажи.

Продавцом может быть установлено требование к Покупателю о предоставлении бизнес-плана, который является неотъемлемой частью договора купли-продажи.

12. Инициатором начала приватизации государственного имущества методом прямой продажи может выступать как Продавец, так и Покупатель.

13. В случае, если инициатором начала приватизации выступает Продавец, то он может:

- направить информацию с предложением о приватизации объекта методом прямой продажи одному или нескольким Покупателям;
- опубликовать информацию о возможности приватизации объекта методом прямой продажи в средствах массовой информации.

14. В случае, если инициатором начала приватизации выступает Покупатель, то он обращается к Продавцу с заявлением о намерении приобре-

- обязательства по защите окружающей среды.

Для неликвидных и не пользующихся спросом предприятий обязательства по отношению к объекту приватизации Продавцом могут не устанавливаться.

7. Стоимость государственного имущества, приватизируемого методом прямой продажи, определяется и утверждается в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Реализация объекта, приватизируемого методом прямой продажи, должна осуществляться по цене не ниже его оценочной стоимости.

В случае невозможности реализации на аукционе или на фондовом рынке государственных пакетов акций, доля которых в акционерном обществе составляет менее 30 процентов, возможна продажа мелких неликвидных пакетов акций работникам по их номинальной стоимости.

сти государственное имущество методом прямой продажи.

Заявление составляется в письменном виде и в произвольной форме.

Покупатель представляет Продавцу заявление и в случаях, указанных в пункте 13 настоящего Положения.

15. Покупатель вместе с заявлением представляет Продавцу государственного имущества следующие документы:

- для физических лиц:
 - сведения о заявителе (автобиография);
 - копия трудовой книжки, заверенная печатью;
 - копия документа об образовании;
 - банковский документ, подтверждающий платежеспособность заявителя;

для юридических лиц:

- заверенные в установленном порядке копии учредительных документов;

- копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- копию свидетельства о государственной регистрации ценных бумаг (для акционерных обществ);

- балансовые отчеты за последние 2 года (в случае, когда юридическое лицо существует менее 2 лет - за время его существования); заверенные в установленном законодательством порядке;

- справку налоговой инспекции, подтверждающую отсутствие у Покупателя просроченной задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней по состоянию на последний квартал, предшествующий дате подачи заявки;

Наряду с вышеперечисленными документами, Покупатель также предоставляет бизнес-план.

Для установления соответствия представленных документов требованиям законодательства Кыргызской Республики Продавец вправе при необходимости запросить дополнительные сведе-

ния, а также направить представленные документы на экспертизу.

16. Продавцом не принимаются заявления с прилагаемыми к ним документами:

- представленные без необходимых документов;
- поданные лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий.

17. Продавец, после поступления от Покупателя заявления с приложением соответствующих документов, принимает решение о продаже государственного имущества или мотивированный

III. ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛОК ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

18. Договор купли-продажи государственного имущества, приватизированного посредством прямой продажи, заключается между Продавцом государственного имущества и Покупателем в установленном законодательством Кыргызской Республики порядке.

Договор купли-продажи заключается в срок не позднее одной недели с даты утверждения решения Продавца о продаже государственного имущества.

Договор купли-продажи государственного имущества (объектов недвижимости) подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Договор купли-продажи государственного имущества (государственных пакетов ценных бумаг) подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики по рынку ценных бумаг.

19. Порядок расчета за приобретенное государственное имущество, обязательства, принимаемые Покупателем в отношении объема приватизации, а также порядок выполнения этих обязательств отражаются в договоре купли-продажи.

20. Договор купли-продажи государственного имущества должен содержать:

- сведения о Продавце имущества и Покупателе;
- определение предмета договора;
- сведения об объекте приватизации;
- продажную цену государственного имущества;
- форму и сроки платежа за приобретенное имущество;
- обязательства по отношению к объекту приватизации, принимаемые на себя Покупателем, их количественное выражение и сроки выполнения;
- инвестиционные и (или) социальные условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено Покупателем;
- порядок подтверждения Покупателем выполнения таких условий и обязательств;
- порядок расторжения договора при невыполнении Покупателем условий, включающих в себя обязательства Покупателя в отношении объекта приватизации;
- штрафные санкции;
- иные условия, установленные сторонами та-

отказ Покупателю.

Решение Продавца оформляется в порядке и в соответствии с законодательством Кыргызской Республики и является документом, удостоверяющим право Покупателя на заключение с Продавцом договора купли-продажи.

В случае отказа Покупателю в приватизации государственного имущества Продавец обязан уведомить об этом Покупателя в письменном виде в срок не более одного месяца с момента подачи Покупателем заявления.

кого договора по взаимному соглашению.

21. Расчет Покупателя за приобретенное государственное имущество осуществляется в сроки, определенные в договоре купли-продажи.

При приватизации государственного имущества Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций взимает сверх цены продажи комиссионный сбор в размере 7 (семи) процентов.

Порядок и сроки оплаты комиссионного сбора оговариваются в договоре купли-продажи.

22. Передача имущества Покупателю и оформление права собственности на него осуществляются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и договором купли-продажи после полной оплаты имущества и надлежащего выполнения обязательств, принимаемых покупателем в отношении объекта приватизации.

Факт оплаты за приобретенное имущество подтверждается выпиской со счета Продавца о поступлении средств в размере и сроки, указанные в договоре купли-продажи.

Выполнение обязательств в отношении объекта приватизации должно быть установлено и утверждено решением Продавца государственного имущества с составлением соответствующего акта.

23. Право собственности на государственное имущество и государственные пакеты акций переходит от государства к его покупателям в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и договором купли-продажи государственного имущества, а также после получения в Госкомимуществе на объект приватизации документа, подтверждающего выполнение условий договора.

24. Продавец государственного имущества в месячный срок со дня совершения сделки по приватизации государственного имущества должен опубликовать в средствах массовой информации информацию о приватизации государственного имущества методом прямой продажи.

Срок исчисления сделки по приватизации государственного имущества определяется с момента оформления права собственности на данное имущество.

В информационном сообщении о продаже государственного имущества указываются следующие сведения:

а) в случае продажи государственного пакета акций:

- полное официальное наименование, юридический адрес и местонахождение акционерного общества;
- общее количество и типы выпущенных акций;
- государственный регистрационный номер эмиссии акций;
- номинальная стоимость акций, общее количество и типы проданных акций;

IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

25. Споры, понижающие между сторонами и не регулируемые настоящим Положением, раз-

- цена приобретения объекта;
- б) в случае продажи иного имущества:
 - наименование, основные характеристики и местонахождение проданного имущества;
 - цена приобретения объекта.

По усмотрению Продавца в информационное сообщение о продаже государственного имущества могут включаться сведения о Покупателе государственного имущества в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

решаются в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 26 марта 2003 года № 168

ПОЛОЖЕНИЕ

о приватизации государственной собственности методом аренды с последующим выкупом

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики, Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и определяет условия и порядок приватизации государственной собственности методом аренды с последующим выкупом.

2. Основные термины, используемые в настоящем Положении:

аренда с последующим выкупом - один из методов приватизации государственной собственности, представляет собой систему отношений, при которой арендодатель обязуется предоставить арендатору государственное имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с последующим выкупом;

арендодатель - государство, в лице уполномоченного государственного органа по приватизации и управлению государственным имуществом - Государственного комитета Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций, а также юридические лица, которым в порядке, определенном Правительством Кыргызской Республики, представлены полномочия на организацию и осуществление продажи государственного имущества;

арендатор - физическое или юридическое лицо, получающее (получившее) в аренду с последующим выкупом государственное имущество. Арендатором не могут быть государственные учреждения, государственные предприятия и органы местного самоуправления.

государственное имущество, передаваемое в аренду с последующим выкупом - находящиеся в собственности государства объекты приватизации.

К ним относятся:

- государственное предприятие как имущественный комплекс;
- составляющие работоспособный комплекс производственные и непроизводственные подразделения государственного предприятия, созданные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия.

3. Правоотношения, связанные с арендой государственного имущества с последующим выкупом, возникают на основании договора аренды государственного имущества с последующим выкупом (далее - договор аренды), заключаемого между арендодателем и арендатором.

4. Преобразованию предприятий через аренду с последующим выкупом может подлежать государственное имущество, указанное в пункте 2 настоящего Положения, во всех отраслях производственной и непроизводственной сферы.

5. Не подлежат приватизации и, следовательно, передаче в аренду с последующим выкупом объекты, перечень которых содержится в разделе "Объекты, приватизация которых запрещена" Программы приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике.

6. Арендатор представляет бизнес - план экономического развития арендуемого предприятия и перечисляет сумму задатка (гарантийного взноса) в размере не менее 10 процентов от стоимости объекта в качестве финансовой гарантии обеспечения предложений или мер по оздоровлению экономического состояния предприятия.

Гарантийный взнос в течение действия договора аренды и до полного выкупа государственного имущества остается в распоряжении Арендодателя.

7. Стоимость государственного имущества, пе-

редаваемого в аренду с последующим выкупом, определяется и утверждается в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

8. При приватизации государственного имущества, передаваемого в аренду с последующим выкупом, Государственный комитет Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций взимает сверх цены продажи комиссионный сбор в размере 7 (семи) процентов.

Комиссионный сбор должен быть оплачен арендатором в двухнедельный срок после заключения договора аренды.

9. Арендатор государственного имущества, выполнивший условия договора аренды, выкупает государственное имущество в собственность и гарантийный взнос засчитывается за выкуп имущества, а в случае невыполнения условий договора аренды и после его расторжения сумма гарантийного взноса Арендатору не возвращается.

10. Арендодатель ведет реестр государственного имущества, переданного в аренду с последующим выкупом, и арендаторов государственного имущества.

11. В договоре аренды отдельно указывается сумма выкупных платежей, соответствующая оценочной стоимости, разделенной по годам, и сумма арендной платы, исчисляемой в соответствии с законодательством.

Стоимость имущества, с которого взимается арендная плата, уменьшается пропорционально внесению выкупных платежей.

Договором может быть предусмотрена оплата выкупной стоимости имущества одним платежом в конце срока аренды.

12. Передача в аренду с последующим выкупом осуществляется на конкурсной основе. Объекты приватизации выставляются на конкурс для привлечения инвестиций в целях оздоровления экономики предприятия с сохранением профиля предприятия в течение срока аренды. С победи-

телем конкурса заключается договор аренды в установленном законодательством порядке.

13. Сроки передачи государственного имущества в аренду с последующим выкупом оговариваются в договоре аренды, но не более трех лет. В исключительных случаях, когда бизнес-план арендатора требует более продолжительного времени исполнения, срок передачи государственного имущества в аренду с последующим выкупом может быть продлен.

14. В условиях конкурса основным требованием является величина инвестиций, вносимых для развития предприятия и величина арендных платежей.

15. Расчет базовой (минимальной) годовой арендной платы осуществляется в соответствии с инструкцией, утверждаемой Арендодателем.

16. Условия и цену утверждает Арендодатель. Арендодатель также утверждает приоритетность условий конкурса (величина инвестиций или арендных платежей) по предложению комиссии, в зависимости от характера и финансово-экономического состояния объекта.

17. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и капитальный ремонт.

18. На Арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества, все налоговые платежи.

19. Арендатор предприятия вправе с согласия Арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды.

II. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ КОНКУРСА ПО ВЫБОРУ АРЕНДАТОРА ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

20. С момента принятия решения о передаче государственного имущества в аренду с последующим выкупом Арендодатель образует комиссию по подготовке и проведению конкурса по выбору Арендатора государственного имущества (далее - комиссия), которая объявляет и организует конкурс.

21. Комиссия формируется из представителей арендодателя, Министерства финансов Кыргызской Республики, заинтересованных министерств и ведомств, территориальных органов власти, а также экспертов, привлекаемых в случае необходимости, в том числе специалистов государственного органа в области экологии и чрезвычайных ситуаций.

Председателем комиссии назначается представитель Арендодателя.

Число членов комиссии должно быть нечетным и не менее 5 человек.

22. Комиссия разрабатывает и утверждает регламент своей работы и процедуру проведения конкурса по выбору Арендатора государственного имущества.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов комиссии. При голосовании каждый член комиссии имеет один голос. Комиссия правомочна решать вопросы, отнесенные к ее компетенции, если на заседании присутствуют не менее половины ее членов. При равенстве голосов комиссия принимает решение, за которое голосовал председатель.

23. Задачей комиссии является подготовка и проведение конкурса по передаче объектов в

аренду с последующим выкупом. С этой целью комиссия:

- определяет условия, место, дату и порядок проведения конкурса;

- обеспечивает своевременную публикацию информационного сообщения о проведении конкурса;

- определяет сумму гарантийного взноса;

- обеспечивает прием заявлений от претендентов, выразивших желание принять участие в конкурсе;

- проводит проверку принятых заявлений и прилагаемых к ним документов и определяет их соответствие условиям конкурса;

- на основании результатов проверки принимает решение о допуске претендентов к участию в конкурсе, либо мотивированное решение об отказе в допуске и уведомляет претендентов об этом;

- проводит конкурс;

- определяет победителя конкурса;

- составляет и подписывает протокол по итогам конкурса.

24. Информационное сообщение о проведении конкурса должно быть опубликовано в средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до даты его проведения. Сообщение должно содержать следующие сведения:

- наименование, размер и стоимость государственного имущества, передаваемого в аренду с последующим выкупом;

- перечень документов, подаваемых претендентами для участия в конкурсе и требования к их оформлению;

- размер гарантийного взноса и необходимые реквизиты счета, на который он должен быть перечислен;

- место, дату и время проведения конкурса;

- условия конкурса;

- порядок проведения конкурса;

- место и сроки приема заявок;

- другая информация, подлежащая обязательному опубликованию в соответствии с законодательством Кыргызской Республики или устанавливаемая арендодателем.

25. Конкурс является открытым.

Для участия в конкурсе претенденты в установленный срок представляют в адрес комиссии следующие документы:

- заявление установленного образца (приложение 1);

- анкету установленного образца (приложение 2);

- бизнес-план экономического развития предприятия;

- копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении, подтверждающую внесение гарантийного взноса;

- заключение независимого аудита (заключение представляется субъектами, для которых применяются нормы обязательного аудита согласно законодательству Кыргызской Республики);

- в установленных законодательством случаях

согласие государственного антимонопольного органа (его территориального органа) на приватизацию государственного имущества через аренду с последующим выкупом;

- при необходимости другие документы, прилагаемые к заявке.

Конкурсантам, подавшим заявления, выдается квитанция с указанием даты, времени (часы, минуты) и регистрационного номера.

Для установления соответствия представленных документов требованиям законодательства и условиям конкурса комиссия вправе при необходимости запросить дополнительные сведения, а также направить представленные документы на экспертизу.

Комиссия может устанавливать дополнительные требования к участникам конкурса. Такие требования должны быть объявлены в информационном сообщении о проведении конкурса.

26. Комиссией не принимаются заявки с прилагаемыми к ним документами:

- поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении;

- представленные без необходимых документов;

- поданные лицом, не уполномоченным на осуществление таких действий.

Отметка об отказе в принятии заявки с указанием его причины делается лицом, осуществляющим ее прием, на описи представленных претендентом документов, один экземпляр которой остается у Арендодателя.

Заявка и документы претендента, не принятые комиссией, возвращаются претенденту в тот же день вместе с описью документов (с отметкой об отказе приема) путем вручения их претенденту или его уполномоченному представителю под расписку либо путем отправления по почте (заказным письмом).

27. Претендент не допускается к участию в конкурсе в случае, если:

- представленные документы не подтверждают право претендента быть арендатором в соответствии с законодательством;

- представлены не все документы по перечню, указанному в информационном сообщении, либо они оформлены ненадлежащим образом, либо не соответствуют условиям конкурса или требованиям законодательства;

- не подтверждено поступление в установленный срок гарантийного взноса на счет Арендодателя.

Претенденты, не допущенные к участию в конкурсе, уведомляются об этом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо путем направления такого уведомления по почте (заказным письмом) в срок не более 3 дней с момента подписания протокола приема заявок.

28. До признания претендента участником конкурса, в срок не менее чем за 3 дня до оформления протокола приема заявок, претендент имеет право отозвать зарегистрированную заявку путем

письменного уведомления Арендодателя с направлением этого уведомления в комиссию.

29. Решение комиссии о признании претендентов участниками конкурса оформляется протоколом приема заявок, который должен быть составлен после истечения срока приема заявок, до момента проведения конкурса.

В протоколе приема заявок приводится перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень заявок, в приеме которых арендодателем было отказано, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками конкурса, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, с указанием оснований отказа.

30. Претендент приобретает статус участника конкурса с момента подписания членами комиссии протокола приема заявок.

31. Арендодатель принимает меры по обеспечению сохранности представленных претендентами заявок с прилагаемыми к ним документами, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и о содержании представленных ими документов до момента их оглашения на заседании комиссии.

32. Конкурс признается состоявшимся, если количество участников, подавших заявление, оказалось не менее двух.

33. В случае подачи одной заявки комиссия принимает решение по одному из двух возможных вариантов:

1) комиссия объявляет конкурс несостоявшимся и предлагает использовать другие методы приватизации государственного имущества, если ранее данное государственное имущество не приватизировалось ни одним из существующих методов;

2) если ранее государственное имущество выставлялось на продажу с использованием одного (или нескольких) из существующих методов приватизации, комиссия решает вопрос о принятии предложения единственного претендента в зависимости от соответствия бизнес-плана основным

III. ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

39. После проведения расчетов выкупа и арендной платы комиссия по оценке имущества подготавливает проект договора аренды.

40. Основные сведения, которые должны содержаться в договоре аренды:

- вид и наименование преобразуемого предприятия, его местонахождение и юридический статус;

- состав и оценочная стоимость передаваемого в аренду с последующим выкупом имущества;

IV. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

41. На рассмотрение и утверждение Арендодателя вносятся следующие документы:

1) проект приказа Арендодателя о приватиза-

критериям, установленным Арендодателем.

34. При проведении конкурса участники представляют комиссии бизнес-план экономического развития предприятия и предложения по арендной плате.

Предложения по арендной плате должны быть изложены на государственном или официальном языке, подписаны участником. Сумма арендной платы указывается числом и прописью. В случае, если числом и прописью указываются разные суммы, комиссия принимает во внимание сумму арендной платы, указанную прописью.

35. Победителем конкурса признается участник, предложивший наилучшие условия аренды государственного имущества с последующим выкупом, отраженные в бизнес-плане экономического развития предприятия, и наиболее высокую сумму арендной платы.

36. По окончании заседания комиссии составляется протокол, в котором указывается:

- состав комиссии;
- условия конкурса;
- сведения об участниках конкурса;
- процедура отбора победителя;
- обоснованные мотивы выбора победителя конкурса.

Протокол подписывается всеми членами комиссии.

Решение комиссии утверждается приказом Арендодателя, копии которого направляются победителю конкурса и предприятию, имущество которого передается в аренду с последующим выкупом.

Срок исчисления сделки по приватизации государственного имущества определяется с момента заключения договора аренды.

37. Участникам, не победившим в конкурсе, сумма внесенного ими гарантийного взноса возвращается в течение 10-дневных дней с момента утверждения решения комиссии.

38. Конкурсы, проведенные с нарушением настоящего Положения, могут быть признаны судом недействительными в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

- срок аренды и размер арендной платы, условия и сроки внесения;

- порядок и сроки внесения выкупных платежей;

- права, обязанности и ответственность сторон, условия расторжения договора;

- контроль за выполнением условий договора аренды и ответственность арендатора по исполнению договора аренды;

- при необходимости другие условия и сведения.

ции объекта путем сдачи в аренду с последующим выкупом и об утверждении договора аренды;

2) проект договора аренды;

3) справка о финансово-экономическом состоянии предприятия, результаты его диагностики, срока аренды, инвестициях, расчеты арендной платы и стоимости объекта, других дополнительных условий.

5) к проекту приказа прилагаются:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс и приложения к балансу;
- заключение независимого аудита;
- перечень всех долгов, включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, суммы и сроки их требований.

V. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В СИЛУ

42. Договор аренды имущества заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

43. Договор аренды подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики и считается заключенным с момента такой регистрации.

44. После государственной регистрации договора аренды арендатор принимает в установленном порядке арендуемое имущество.

45. Арендная плата и выкупные платежи перечисляются арендатором арендодателю с последующим перечислением в установленном порядке.

46. Досрочный выкуп имущества может быть осуществлен только при выполнении всех условий договора аренды.

В случаях досрочного выкупа имущества, арендатор оплачивает полную сумму арендной платы и выкупной стоимости.

VI. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

47. Досрочное расторжение договора аренды, при невыполнении одной или обеими сторонами условий договора, устанавливается договором

либо соответствующим судом по требованию одной из сторон.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

48. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, стороны несут ответственность, установленную законодательством Кыргызской Республики.

Виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненный материальный ущерб и все убытки, причиненные неисполнением или ненад-

лежащим исполнением своих обязанностей по договору.

49. Привлечение к дисциплинарной, административной и уголовной ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности возмещения причиненного ущерба.

VIII. КОНТРОЛЬ ЗА ПОСТУПЛЕНИЕМ ВЫКУПНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

50. Контроль за поступлением выкупных платежей осуществляется арендодателем.

Приложение 1

Комиссия по выбору арендатора государственного имущества с последующим выкупом

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу принять документы для участия в конкурсе по выбору арендатора государственного имущества с последующим выкупом _____

(наименование объекта)

от _____
для юридических лиц _____

(полное наименование юридического лица)

(фамилия, имя и отчество руководителя)

(юридический адрес, телефон, р/с МФО)

для физических лиц _____

(фамилия, имя и отчество)

(паспортные данные, место прописки)

С условиями и порядком передачи государственного имущества в аренду с последующим выкупом ознакомлен. Обязуюсь выполнять требования "Положения об условиях и порядке приватизации государственного имущества методом аренды с последующим выкупом" законодательства Кыргызской Республики, регламентирующих данный вопрос.

Об ответственности за достоверность представленной информации предупрежден.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1. Для юридического лица:

- нотариально заверенные копии учредительных документов;
 - копия акта последней аудиторской проверки или проверки органом государственной налоговой инспекции;
 - состав учредителей;
 - документ, подтверждающий факт оплаты уставного капитала;
 - нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица.
2. Для физического лица:
- автобиография;
 - копия трудовой книжки, заверенная печатью;
 - копия диплома об образовании.
3. Прочие документы, представляемые по решению комиссии.
- "___" _____ 200__ г.

Подпись _____

МП _____

Приложение 2

АНКЕТА

кандидата, приобретающего государственное имущество в аренду с последующим выкупом

(для юридических лиц – анкета заполняется представителем юридического лица, которому в дальнейшем делегируются права представлять интересы юридического лица, осуществляющего аренду государственного имущества)

1. Гражданство _____
2. Фамилия, имя, отчество _____
3. Дата рождения _____
4. Образование (какое учебное заведение и по какой специальности закончил(а), год окончания _____
5. Домашний адрес (место прописки) _____
6. Стаж работы, последняя занимаемая должность, место работы _____
7. Имеете ли Вы судимости за подделку документов, ценных бумаг, хищения, взяточничество _____
8. Запрещалось ли Вам когда-либо в судебном порядке занимать должности, связанные с материальной ответственностью _____
9. Другие сведения, которые Вы хотели бы дополнительно указать _____

"___" _____ 200__ г.

Подпись _____

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении Положения об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Кыргызской Республики

На основании Закона Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и в целях приведения отдельных нормативных правовых актов в соответствие с законодательством Кыргызской Республики Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике.

2. Признать утратившими силу:

- постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 августа 1995 года № 339 "Об утверждении Положения об условиях и порядке разгосударствления и приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике";
- пункт 7 постановления Правительства Кыргызской Республики от 20 марта 1997 года № 157 "О ходе разгосударствления и приватизации государственного имущества Кыргызской Респуб-

- лики за 1996 год и задачах на 1997 год";
- пункт 4 постановления Правительства Кыргызской Республики от 2 мая 1997 года № 264 "Об итогах переоценки основных фондов в Кыргызской Республике на 1 января 1996 года";
- постановление Правительства Кыргызской Республики от 22 сентября 1997 года № 547 "О внесении дополнений и изменений в Положение об условиях и порядке разгосударствления и приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике, утвержденное постановлением Правительства Кыргызской Республики от 9 августа 1995 года № 339";
- постановление Правительства Кыргызской Республики от 23 марта 1998 года № 147 "О внесении изменений в постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 августа 1995 года № 339 "Об утверждении Положения об условиях и порядке разгосударствления и приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике";
- постановление Правительства Кыргызской Республики от 4 августа 1998 года № 518 "О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Кыргызской Республики от 9 августа 1995 года № 339 "Об утверждении Положе-

ния об условиях и порядке разгосударствления и приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике";

- пункт 1 постановления Правительства Кыргызской Республики от 31 июля 2000 года № 466 "О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Кыргызской Республики";

- пункт 1 постановления Правительства Кыргызской Республики от 30 марта 2001 года № 142 "О внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Кыргызской Республики в части распределения и использования средств от приватизации государственного имущества";

- пункты 2 и 4 постановления Правительства Кыргызской Республики от 9 октября 2001 года № 616 "О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых решений Правительства Кыргызской Республики в области разгосударствления и приватизации";

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на управление экономики, инвестиций и государственной собственности Аппарата Премьер-министра Кыргызской Республики.

Премьер-министр Кыргызской Республики Н.Танаев

г.Бишкек, Дом Правительства
26 марта 2003 года № 169

Утверждено
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 26 марта 2003 года № 169

ПОЛОЖЕНИЕ

об условиях и порядке приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики и Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике" и определяет условия и порядок приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике.

Кыргызской Республике" и определяет условия и порядок приватизации государственной собственности.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Приватизация государственной собственности осуществляется Государственным комитетом Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и привлечению прямых инвестиций (в дальнейшем - Госкомимущество) в соответствии с Законом Кыргызской Республики "О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике", настоящим Положением, другими нормативными правовыми актами, а также инструкциями, разрабатываемыми и утверждаемыми Госкомимуществом в целях реализации процесса приватизации.

2. В соответствии с Программой приватизации государственной собственности Госкомимущество организует реализацию объектов приватизации.

3. Объектами приватизации могут быть:
 - принадлежащие государству акции (доли) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, созданных в процессе преобразования государственных предприятий;
 - государственные предприятия как имущественный комплекс;
 - составляющие работоспособный комплекс производственные и непроизводственные подразделения государственного предприятия, созданные в результате проведения реорганизации (ликвидации) государственного предприятия;
 - отдельные составные части имущества (неиспользуемые помещения, отдельные здания,

сооружения, оборудование, объекты, незавершенные строительством и др.).

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, используемые для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, акции (доли) в хозяйственных товариществах и обществах, долги, права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное наименование, товарные знаки) и другие исключительные права.

Принадлежащие государству на праве собственности акции (доли) в уставном капитале хо-

II. ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

6. Основной формой преобразования государственных предприятий в хозяйственные товарищества (общества) является акционирование - преобразование организационно-правовой формы государственного предприятия в акционерное общество, 100 (сто) процентов акций которого находятся в государственной собственности. В случае, если оценочная стоимость имущества государственных предприятий недостаточна для формирования уставного капитала в размере, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, государственное предприятие преобразуется в общество с ограниченной ответственностью, единственным учредителем (участником) которого является государство.

Проекты решений Госкомимущества по вопросам, связанным с разгосударствлением и приватизацией предприятий, организаций и объектов (в том числе по индивидуальным проектам), имеющих стратегическое значение для экономики республики (условия, сроки разгосударствления и приватизации, стоимость имущественных комплексов и государственных пакетов акций, окончательный выбор стратегического инвестора), в обязательном порядке согласовываются с Правительством Кыргызской Республики.

Перечень стратегически важных объектов утверждается Правительством Кыргызской Республики.

Разгосударствление и приватизация государственных предприятий, занимающих доминирующее или монополистическое положение на рынке, осуществляются по согласованию с государственным антимонопольным органом.

7. С целью преобразования предприятия и определения оценочной стоимости или размера уставного капитала хозяйственного товарищества (общества) Госкомимущество создает комиссию по подготовке государственного предприятия к приватизации (далее - комиссия) и устанавливает срок проведения преобразования, который не может превышать 6 месяцев со дня принятия решения о преобразовании.

В состав комиссии входят представители Госкомимущества, заинтересованных министерств и

заявленных товариществ и обществ, созданных не в процессе приватизации, реализуются в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

4. Продавцом объектов приватизации является Госкомимущество, а также юридические лица, которым в порядке, определенном Правительством Кыргызской Республики, предоставлены полномочия на организацию и осуществление продажи государственного имущества.

5. Покупателями объектов приватизации могут выступать физические, а также юридические лица, кроме государственных учреждений и предприятий.

ведомств, представители преобразуемого предприятия, налоговой инспекции и независимые эксперты. Комиссия по приватизации вправе привлекать к работе экспертов, аудиторские, консультационные, оценочные и другие организации. По объектам, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду, к работе комиссии привлекаются специалисты Министерства экологии и чрезвычайных ситуаций Кыргызской Республики.

При оценке государственного имущества в спорных случаях, в случаях отсутствия бухгалтерских данных, непредставления необходимых данных со стороны предприятия производится независимая оценка.

8. Работа комиссии состоит из двух этапов.

На первом этапе осуществляется:

- анализ документов инвентаризации имущества и финансовой отчетности предприятия;
- анализ финансово-экономического положения и деятельности предприятия.

Если государственное предприятие, по мнению комиссии по приватизации, нуждается в реорганизации до его преобразования (реструктуризация, разделение, выделение), то комиссия по приватизации вносит соответствующие рекомендации на утверждение Госкомимущества.

На втором этапе комиссия:

- определяет оценочную стоимость и размер уставного капитала предприятия;
- разрабатывает проект устава предприятия, проект учредительного договора;
- разрабатывает проекты всех документов, необходимых для регистрации предприятия;
- разрабатывает рекомендации по выбору методов приватизации предприятия.

Комиссия составляет заключение и с проектами документов предприятия в установленном порядке вносит на рассмотрение коллегии Госкомимущества.

Комиссия производит оценку имущественного комплекса преобразуемого предприятия в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.

При приватизации малых предприятий или составляющих работоспособный комплекс производственных и непроизводственных подразделений государственного предприятия, созданных в результате проведения реорганизации (ликвидации), отдельных составных частей имущества (неиспользуемые помещения, отдельные здания, сооружения, оборудование, объекты, незавершенные строительством и др.) оценочная стоимость объектов может быть определена одним методом (балансовым или рыночным).

Для определения стоимости имущественного комплекса других объектов (государственных предприятий) комиссия по приватизации проводит оценку, применяя не менее двух методов (балансового и одного из рыночных).

Комиссия для проведения оценочных работ методом, отличным от балансового, привлекает оценочную организацию или индивидуального оценщика.

Кандидатуру индивидуального оценщика (оценочной организации) комиссия рассматривает на своем заседании и принимает решение большинством голосов.

При этом полученная стоимость имущественного комплекса, определенная двумя методами, должна быть рассмотрена, принята и утверждена в установленном порядке.

В случае оценки объектов стратегического характера, кандидатуру индивидуального оценщика (оценочной организации) утверждает коллегия Госкомимущества.

Исключению из стоимости имущества объекта приватизации подлежит стоимость имущества, для которого законодательством Кыргызской Республики установлен особый режим приватизации, а также стоимость объектов социально-бытового и социально-культурного назначения и других объектов, в отношении которых Правительством Кыргызской Республики принято решение об их сохранении в государственной собственности.

9. При преобразовании предприятий, на балансе которых находятся объекты социальной и производственной инфраструктуры, комиссия принимает одно из следующих решений:

а) объекты социальной и производственной инфраструктуры остаются в государственной собственности;

- передаются местным органам государственной власти в установленном порядке для использования их по прямому назначению;

- передаются в оперативное управление преобразуемому предприятию для использования по прямому назначению;

б) объекты социальной и производственной инфраструктуры приватизируются:

- в составе имущественного комплекса приватизируемого предприятия;

- в виде самостоятельного объекта;

в) объекты социальной и производственной

инфраструктуры передаются в установленном законодательством порядке, в коммунальную собственность.

10. Передача объектов социальной и производственной инфраструктуры на баланс местных органов государственной власти осуществляется комиссией по приему-передаче, формируемой распоряжением Госкомимущества из числа представителей местных органов государственной власти, на баланс которого передается объект, представителей приватизируемого предприятия, работников Госкомимущества и при необходимости экспертов. Данная комиссия производит инвентаризацию объектов и передает их на баланс местных органов власти.

11. Передача с баланса на баланс объектов социальной и производственной инфраструктуры оформляется актом, подлинник которого хранится в местном органе государственной власти, а копии находятся у приватизируемого предприятия и Госкомимущества.

12. Госкомимущество заключает учредительный договор о создании акционерного общества, в котором определяется порядок осуществления деятельности по учреждению общества, размер уставного капитала общества, категории и типы акций, подлежащих размещению среди учредителей, размер и порядок их оплаты, права и обязанности учредителей по созданию общества. Договор о создании общества является учредительным документом общества.

Учредительный договор о создании акционерного общества вступает в силу с момента подписания и действует до момента исполнения учредителями общества своих обязанностей по внесению вкладов в полном объеме.

Учредительным документом акционерного общества, которое учреждается одним лицом (одним участником), является утвержденный учредителем устав, подготовленный в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Госкомимущество формирует органы управления акционерного общества в установленном порядке в соответствии с принципами корпоративного управления.

13. Комиссия может пригласить оценочную организацию (индивидуального оценщика) для оценки стоимости государственных пакетов акций (долей) при передаче их в доверительное управление, управление с последующим выкупом либо для их реализации. При этом полученная оценочная стоимость госпакетов акций (долей) должна быть принята и утверждена комиссией.

Оценочная стоимость объекта приватизации, полученная в порядке и на основании требований законодательства Кыргызской Республики, может быть принята для совершения сделки, если с даты утверждения оценки до даты свершения сделки с объектом либо даты выхода информационного сообщения прошло не более 6 месяцев.

III. МЕТОДЫ ПРИВАТИЗАЦИИ

14. Приватизация государственной собственности осуществляется следующими методами:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в управление с последующим выкупом;
- передача в аренду с последующим выкупом;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

В исключительных случаях, при невозможности продажи объекта приватизации любыми двумя из перечисленных выше методов и из-за отсутствия спроса, может быть применен метод прямой продажи.

15. В зависимости от объекта приватизации могут быть использованы следующие методы приватизации.

При приватизации принадлежащих государству акций (долей) в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ, используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- продажа на фондовой бирже;
- передача в управление с последующим выкупом.

При реализации госдолей в обществах с ограниченной ответственностью (ОсОО) участники общества пользуются преимущественным правом покупки доли участника (ее части) пропорционально размерам своих долей. В случае, если участники общества не воспользуются своим преимущественным правом в течение срока, предусмотренным законодательством, доля может быть отчуждена любому третьему лицу.

При приватизации государственного предприятия как имущественного комплекса используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в аренду с последующим выкупом.

При приватизации производственных и непромышленных подразделений государственного предприятия, созданных в результате реорганизации (ликвидации) государственного предприятия, используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- продажа на конкурсе;
- передача в аренду с последующим выкупом.

При реализации отдельных составных частей госимущества используются следующие методы:

- продажа на аукционе;
- внесение в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных товариществ и обществ.

Правительство Кыргызской Республики при преобразовании государственного предприятия может принять решение о приватизации его с использованием специального права "золотой акции".

16. Аукцион является методом продажи путем проведения торгов, при котором право собственности переходит к лицу, предложившему в ходе торгов и заплатившему наибольшую цену за выставленный на аукционе объект приватизации. При этом не требуется выполнение никаких дополнительных условий по отношению к приватизируемому объекту.

Аукционы являются открытыми, то есть в них имеют право принимать участие без ограничений все физические и юридические лица, отвечающие требованиям, предъявляемым к покупателям объектов приватизации в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

17. Конкурс является методом продажи государственного имущества, при котором покупатель приватизируемого объекта принимает на себя определенные обязательства, установленные условиями конкурса.

В зависимости от предъявляемых к покупателю государственного имущества требований конкурс может быть коммерческим или инвестиционным.

При использовании коммерческого конкурса устанавливается перечень обязательств по отношению к объекту приватизации, которые должен принять на себя покупатель. Победителем коммерческого конкурса и покупателем объекта приватизации становится лицо, которое, приняв на себя перечисленные обязательства, предложило самую высокую цену.

При использовании инвестиционного конкурса устанавливается перечень обязательств по отношению к объекту приватизации, которые должен принять на себя покупатель. Участники инвестиционного конкурса представляют предложения, содержащие:

- бизнес-план;
- объем и характер принимаемых на себя инвестиционных обязательств, необходимых для осуществления бизнес-плана;
- предлагаемую цену за объект приватизации.

Победителем инвестиционного конкурса становится лицо, предложение которого было признано лучшим.

Условия коммерческого и инвестиционного конкурса могут включать в себя следующие обязательства покупателя в отношении объекта приватизации:

- сумма предлагаемых инвестиций;
- социальная программа в области заработной платы, уровня занятости, использования объектов социальной сферы;
- выход на новые рынки сбыта или освоение существующих;
- освоение выпуска новой конкурентоспособной или импортозамещающей продукции;
- внедрение эффективного менеджмента, повышение квалификации кадров;

- обязательства по защите окружающей среды.

Все обязательства должны иметь количественные выражения, а также сроки их реализации.

18. Порядок проведения аукционов и конкурсов, условия участия в нем потенциальных покупателей, порядок определения победителей, порядок расчетов за приобретенное государственное имущество, а также порядок выполнения обязательств регулируются законодательством Кыргызской Республики.

19. Передача в управление с последующим выкупом является методом приватизации, при котором уполномоченный государственный орган по приватизации и управлению государственным имуществом заключает договор с управляющим на управление с последующим выкупом объекта приватизации. Договор определяет обязательства, которые принимает на себя управляющий, и условия выкупа объекта приватизации.

При передаче в управление с последующим выкупом размер передаваемого в управление государственного пакета акций должен обеспечи-

IV. ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦИИ

22. Информационное сообщение о проведении мероприятий по приватизации объектов государственной собственности (в дальнейшем - торгов) должно быть опубликовано Госкомимуществом в средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до дня осуществления продажи указанного имущества.

Информационное сообщение о проведении торгов обязательно должно содержать в себе сведения о времени, месте, объекте продажи и размере гарантийного взноса, а также иные сведения, устанавливаемые Госкомимуществом.

В соответствии с представлением государственного антимонопольного органа в информационное сообщение могут включаться сведения о доле продукции (работ, услуг) объекта приватизации, занимающего доминирующее положение на рынке.

С иными сведениями об объекте приватизации покупатель имеет право ознакомиться в месте, указанном в информационном сообщении. Информация о результатах сделок по приватизации государственного имущества подлежит опубликованию в месячный срок со дня совершения указанных сделок. Порядок опубликования информации о результатах сделок по приватизации государственного имущества определяет Госкомимущество.

Для участия в торгах претендент вносит задаток (далее - гарантийный взнос) в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах имущества. Размер гарантийного взноса должен быть не ниже 10 процентов от начальной цены продажи приватизируемого объекта. Для крупных предприятий, имеющих стратегическое значение, размер гарантийного взноса может быть умень-

шать управляющему возможность эффективного управления акционерным обществом.

Отбор управляющего производится на конкурсной основе.

20. Приватизация объектов методом аренды с последующим выкупом осуществляется на конкурсной основе на основании представленных заявлений претендентов.

В других случаях арендатор государственного имущества, в установленном законодательством порядке может приобрести государственное имущество.

21. Внесение государственного имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ осуществляется по представлению Госкомимущества решением Правительства Кыргызской Республики.

Реализация госпакетов акций, доля которых составляет не более 30 процентов общего уставного капитала акционерных обществ, может быть произведена на фондовой бирже в установленном порядке.

шен, но его размер должен быть не ниже 10 процентов от начальной цены продажи объекта.

Гарантийный взнос подлежит возврату в следующих случаях:

- участник торгов не был признан победителем торгов (срок возврата гарантийного взноса - в течение 10 банковских дней с момента утверждения Госкомимуществом протокола об итогах торгов);

- торги признаны несостоявшимися (срок возврата гарантийного взноса - в течение 10 банковских дней с момента утверждения Госкомимуществом протокола об итогах торгов);

- в случае отзыва претендентом зарегистрированной заявки (срок возврата гарантийного взноса - в течение 10 банковских дней с момента получения комиссией по приватизации уведомления об отзыве заявки).

При заключении договора купли-продажи с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им гарантийного взноса засчитывается в счет обязательств по заключенному договору.

В случае изменения Госкомимуществом условий торгов, извещение о всех изменениях должно быть сделано им в порядке и в сроки, установленные данным пунктом настоящего Положения.

В день проведения торгов составляется протокол об итогах торгов (в 3 экземплярах), который подписывается присутствующими на заседании членами комиссии по приватизации. Протокол об итогах торгов передается на утверждение Госкомимуществу и утверждается в течение 10 дней после даты проведения торгов.

В протоколе указывается:

- состав комиссии;
- условия конкурса;

- сведения об участниках торгов;
- итоги торгов.

23. Протокол об итогах торгов с момента его утверждения продавцом, является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора купли-продажи государственного имущества.

Уведомление о признании участника торгов победителем и один экземпляр протокола об ито-

V. ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛОК ПРИВАТИЗАЦИИ

24. В течение недели со дня утверждения протокола о проведении торгов Продавцом должен быть заключен с покупателем договор купли-продажи в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Договор купли-продажи государственной собственности в обязательном порядке должен содержать:

- сведения о продавце имущества и покупателе;

- определение предмета договора;

- сведения об объекте приватизации;

- цену приобретения объекта;

- форму и сроки платежа за приобретенное

имущество;

- инвестиционные и (или) социальные усло-

вия, в соответствии с которыми указанное иму-

щество было приобретено покупателем;

- порядок подтверждения покупателем выпол-

нения таких условий;

- условия расторжения договора и применения

штрафных санкций за нарушение условий дого-

вора;

- иные условия, установленные сторонами та-

кого договора по взаимному соглашению.

Все обязательства покупателя в отношении

объекта приватизации должны иметь количест-

венные выражения и сроки выполнения.

Договоры купли-продажи государственной

собственности, не содержащие его количествен-

ного выражения, признаются ничтожными с мо-

мента их заключения и не влекут за собой право-

вых последствий.

Право собственности на государственное

имущество и государственные пакеты акции пе-

реходит от государства к его покупателям в по-

рядке, установленном законодательством Кыр-

гызской Республики и договором купли-продажи

VI. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ, ПОСТУПАЮЩИХ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ

29. При приватизации государственной собственности законным средством платежа признается денежная единица (национальная валюта) Кыргызской Республики.

По решению Правительства Кыргызской Республики средством платежа за конкретный объект приватизации могут признаваться денежные единицы других стран.

30. Полученные в результате приватизации государственной собственности денежные сред-

ствам торгов выдаются победителю или его уполномоченному представителю под расписку либо высылаются по почте (заказным письмом) не позднее 3 дней с даты утверждения протокола продавцом.

В указанный срок копии протокола об итогах торгов выдаются под расписку остальным участникам конкурса или их уполномоченным представителям.

государственного имущества, а также после получения в Госкомимуществе на объект приватизации документа, подтверждающего выполнение условий договора.

25. При нарушении покупателем условий сделки договор купли-продажи в одностороннем порядке по инициативе Госкомимущества может быть расторгнут, при этом комиссионный сбор и гарантийный взнос не возвращаются.

При нарушении сроков оплаты оценочной стоимости в соответствии с договором, к покупателю применяются штрафные санкции, которые устанавливаются в соответствии с законодательством и перечисляются в бюджет.

В случае необходимости Госкомимущество может продлить сроки оплаты, установленные в договоре, по согласованию с Правительством Кыргызской Республики.

26. Покупателю, приобретшему объект, сумма гарантийного взноса учитывается при окончательных расчетах.

27. В случае существенного отклонения реального состояния объекта приватизации на момент вступления покупателя в права собственности от информации, предоставленной организатором продажи объекта приватизации, Госкомимущество несет имущественную ответственность по решению соответствующего суда.

28. В случае принятия решения Госкомимуществом об отмене продажи объекта приватизации вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий договора купли-продажи, ранее заключенная сделка подлежит расторжению или может быть признана недействительной в установленном законодательством порядке с последующим сообщением о ее расторжении в средствах массовой информации.

ства распределяются в следующем порядке:

- в республиканский бюджет - 75 процентов;

- в бюджеты областей и города Бишкек - 15 процентов;

- в Государственный фонд поддержки малого и среднего бизнеса при Правительстве Кыргызской Республики - 5 процентов;

- в государственный приватизационный фонд - 5 процентов.

В случае необходимости решения неотложных

социально-экономических задач, долевое распределение средств, поступающих от разгосударствления и приватизации как в целом, так и отдельных объектов, может быть изменено решением Правительства Кыргызской Республики.

Денежные средства, поступившие от приватизации государственной собственности, после распределения должны перечисляться по назначению в течение 10 банковских дней.

31. Комиссионный сбор в размере 7 процентов от цены продажи, штрафные санкции на просро-

ченные комиссионные в размере 7 процентов и невозвращенные гарантийные взносы являются собственностью Госкомимущества и зачисляются на его текущий счет.

32. Сумма, вырученная от продажи объектов приватизации, гарантийный взнос и штрафные санкции, взысканные Госкомимуществом за неисполнение покупателями условий договора, являются собственностью государства и перечисляются в бюджет.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Об утверждении Типовых правил пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике

Во исполнение пункта 5 постановления Правительства Кыргызской Республики от 21 мая 2002 года № 330 "О мерах по упорядочению нормативных актов, касающихся жилищно-коммунального хозяйства и жилищных отношений в Кыргызской Республике" Правительство Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике.

2. Рекомендовать собственникам помещений в многоквартирных домах, образовавших товарищества собственников жилья или иные формы

объединения, руководствоваться настоящими Типовыми правилами пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков при разработке и утверждении внутренних правил пользования жилыми домами и придомовых земельных участков.

3. Признать утратившим силу постановление Совета Министров Кыргызской ССР от 31 марта 1986 года № 157 "Об утверждении типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории".

Премьер-министр Кыргызской Республики **Н. Танаев**

г. Бишкек, Дом Правительства

8 апреля 2003 года № 191

Утверждены
постановлением Правительства
Кыргызской Республики
от 8 апреля 2003 года № 191

ТИПОВЫЕ ПРАВИЛА

пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике

1. Настоящие Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике (далее - Правила) устанавливаются для собственников жилых и нежилых помещений нормы и стандарты поведения в многоквартирных домах и регулируют отношения собственников помещений в многоквартирном доме только в той степени, в которой они затрагивают других собственников помещений в доме.

2. Соблюдение Правил способствует установлению взаимного согласия при совместном пользовании общим имуществом, местами общего пользования, а также своевременному разрешению проблемных ситуаций на беспристрастной и компромиссной основе, удовлетворяющей заинтересованные стороны.

3. Принимаемые собственниками помещений Правила призваны обеспечить принципы справедливого, равного обращения с каждым в оди-

наковых ситуациях, помочь предотвратить порчу помещений и мест общего пользования, и сохранить целостность и стоимость всего здания.

4. Утверждению Правил пользования и содержания жилого дома и придомового земельного участка конкретного дома (Правила для конкретного дома) должны предшествовать своевременное уведомление собственников помещений о его разработке, подробное ознакомление, выработка приемлемых решений и гармонизация общих интересов, с определением мер за их невыполнение.

5. Правила для конкретного дома разрабатываются уполномоченными лицами из числа собственников помещений (если образовано това-

II. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ

7. В целях обеспечения равного соблюдения прав всех собственников помещений в многоквартирном доме собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

- использовать жилые и нежилые помещения в соответствии с их целевым назначением;

- обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, содержать свою квартиру и нежилые помещения, а также места общего пользования в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

- соблюдать настоящие Правила, правила пожарной безопасности, правила пользования пассажирскими лифтами, водопроводом и канализацией, электрическими, газовыми и другими приборами, а также правила содержания непродуктивных домашних животных;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках пассажирских лифтов, на лестничных площадках и других местах общего пользования;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, объектам благоустройства и прочему общему имуществу;

- готовить помещения к отопительному сезону, утеплять окна и двери, своевременно ремонтировать внутриквартирную сеть и систему отопления;

- при выезде из квартиры на длительное время, более трех месяцев, на случай возникновения аварийных ситуаций, оставлять домовому комитету (правлению) телефоны и адреса близких родственников или других доверенных лиц;

- участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества дома и своевременно производить оплату коммунальных и других услуг;

- проводить все работы по усовершенствованию и перепланировке жилых и нежилых помещений в соответствии с существующими нормами и по согласованию с государственными органами по архитектуре и строительству в установленном порядке;

- производить изменения границы между со-

ществом собственников жилья, жилищный кооператив или иное объединение) и вводятся в действие после обсуждения и одобрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6. В случае наличия каких-либо предложений собственников помещений в многоквартирном доме по изменению или дополнению Правил для конкретного дома, предложения могут быть учтены при его разработке. Уполномоченные лица (правление) готовят окончательный вариант этих Правил в течение 2 недель после обсуждения и затем размещают их в открытых для обозрения местах (подъезды, стенды и т.д.).

седними помещениями, которые затрагивают общее имущество других собственников помещений или влияют на структурную целостность здания в целом, с согласия собственников помещений в доме, чьи интересы затрагиваются при этом, а также при оформлении разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

- возместить нанесенный ущерб, если собственник помещения или другое лицо, выступающее от имени этого собственника, наносит ущерб общему имуществу или помещению другого собственника;

- при обнаружении в жилом или нежилом помещении неисправностей приборов водопользования, канализации, приводящих к утечкам воды, принимать меры к их устранению и сообщать об этом домовому комитету (правлению).

8. Собственникам жилых и нежилых помещений в доме запрещается:

- производить в помещениях работы, вызывающие порчу общего имущества или нарушающие нормальные условия жизни проживающих в доме граждан;

- хранить в помещениях, подвалах, сушилках для белья, на лестничных клетках, балконах, лоджиях огнеопасные или взрывоопасные материалы, а также вещества, загрязняющие воздух;

- загромождать сушилки для белья, лестничные клетки и запасные выходы в домах, чистить одежду, ковры и другие предметы домашнего обихода вне установленных для этих целей мест;

- сливать и сбрасывать в санитарные устройства легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты, бытовые отходы и другие предметы, засоряющие мусоропроводы и канализацию;

- пользоваться санитарно-техническими приборами в случае засорения общей канализационной сети;

- пользоваться мусоропроводом при его засорении;

- самовольно регулировать подачу тепла в дом на тепловом узле, использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назна-

чению, производить слив воды из системы и приборов отопления;

- устанавливать дополнительные секции отопительных приборов без письменного разрешения предприятия, предоставляющего услуги по теплоснабжению;

- пользоваться телевизорами, радиоприемни-

III. ПРАВИЛА СОВМЕСТНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

9. В квартирах, заселенными несколькими семьями, жильцы избирают ответственное лицо по квартире, которое обеспечивает соблюдение настоящих Правил всеми проживающими в данной квартире.

10. Все жильцы в квартирах, занятых несколькими семьями, имеют равные права на пользование подсобными помещениями и оборудованием квартир.

11. Порядок пользования местами общего пользования в жилых помещениях, занятых несколькими семьями, также очередность уборки устанавливается по взаимному соглашению проживающих в данной квартире.

12. Распределение общих расходов за освещение, отопление, лифт, ремонт мест общего пользования, оплата за телефон и коммунальные услуги в квартирах, занятых несколькими семьями, производятся по соглашению между проживающими лицами. При отсутствии соглашения расходы распределяются:

- а) плата за электроэнергию при общем счетчике - пропорционально мощности световых точек и бытовых электроприборов в жилом помещении;

- б) за лифт - пропорционально занимаемой общей площади или по числу жильцов в квартире, включая детей независимо от их возраста (за исключением площадей и жильцов первого и второго этажа);

- в) за отопление жилых помещений - по расчету теплотребления квартиры, пропорционально объему отапливаемого помещения;

- г) плата за телефон общего пользования - де-

IV. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ЖИЛОГО ДОМА - МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

15. Данный раздел регулирует взаимоотношения, складывающиеся при пользовании местами общего пользования, к которым относятся кладовые, стоянки, места для сушки белья, комнаты отдыха, домовые прачечные и другие аналогичные объекты, находящиеся в общей долевой собственности, владение и пользование которыми осуществляется по соглашению сторон.

16. Собственники помещений в доме (правление) вправе устанавливать правила пользования местами общего пользования для того, чтобы все жители дома имели возможность пользоваться на равных правах местами общего пользования.

17. Фойе, коридоры, лифты, лестничные пло-

щадки, сушилки для белья, стоянка, тротуары, места для сушки белья должны использоваться только по прямому назначению.

18. Собственники помещений не несут ответственности за сохранность материальных ценностей в кладовых, не закрепленных за ними.

Собственники жилых и нежилых помещений не имеют права хранить материальные ценности в местах общего пользования или придомовом земельном участке, кроме как в закрепленной за ними кладовой.

19. Комнатой отдыха (при наличии) можно пользоваться до 23:00 часов вечера и не устраивать там шум, позже указанного часа. Лицам, не соблюдающим выполнение этого требования,

лением платы по числу лиц, проживающих и пользующихся телефоном. Междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом, производившим разговор, на основании расчетов и распечаток предприятий связи;

- д) оплата за газ - при наличии счетчика плата за газ, используемый на цели отопления, распределяется пропорционально занимаемой семьей общей площади жилья, за газ, использованный на пищуприготовление - делением платы на число проживающих. При отсутствии счетчика - по установленным тарифам;

- е) за техническое обслуживание и ремонт общего имущества - соразмерно занимаемой общей площади жилья.

13. Споры между собственниками квартир, занятых несколькими семьями, об уборке и эксплуатации мест общего пользования, о распределении расходов по оплате коммунальных услуг разрешаются домовыми комитетами (правлениями).

14. Собственники помещений должны производить ремонт занимаемых ими жилых или нежилых помещений, а также санитарно-технического или иного оборудования и замену последних за счет собственных средств при выходе их из строя.

В целях обеспечения сохранности санитарно-технического и иного оборудования жилых домов и нежилых помещений они также обязаны производить ремонт и смену санитарно-технического и иного оборудования в квартире и в нежилом помещении за свой счет.

Собственники жилых и нежилых помещений не имеют права хранить материальные ценности в местах общего пользования или придомовом земельном участке, кроме как в закрепленной за ними кладовой.

19. Комнатой отдыха (при наличии) можно пользоваться до 23:00 часов вечера и не устраивать там шум, позже указанного часа. Лицам, не соблюдающим выполнение этого требования,

может быть отказано в праве пользования комнатой отдыха в течение двух месяцев с момента нарушения данного правила.

Собственники помещений (правление) могут принять правило, устанавливающее минимальный возраст (7-8 лет), после которого дети могут пользоваться комнатой отдыха без присмотра взрослых.

20. Изменения внешнего вида наружных стен помещения производятся при наличии разрешительных документов, согласованного в установленном порядке проекта и согласия собственников помещений, чьи интересы затрагиваются при этом.

Кроме того, при перестройке внешних стен (в соответствии с действующими строительными нормами), собственник помещения несет в дальнейшем все расходы по содержанию и эксплуатации дополнительной площади помещения.

21. Выгул домашних животных должен производиться в строго отводимых для этого местах.

V. СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА И ПРИДОМОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

25. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны за счет собственных средств:

- производить осмотры жилого дома и на основе результатов этих осмотров своевременно производить его ремонт;

- ежегодно проводить своевременную подготовку жилого дома и их оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период;

- обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования жилого дома и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования жилого дома и придомового земельного участка;

- осуществлять содержание и ремонт элементов благоустройства придомового земельного участка, а также хозяйственных площадок для сушки белья, чистки одежды, ковров и других предметов домашнего обихода, площадок для сбора бытовых и пищевых отходов, спортивных площадок для игр в футбол, баскетбол, волейбол, городки, теннис, а также для занятий гимнастикой, игровых площадок для детей младшего возраста, снабженных песочницами, качелями, досками-качалками, навесами-грибками и другими устройствами (при наличии).

26. Домовые комитеты (правления) должны поддерживать инициативу жильцов по увеличению площади зеленых насаждений на придомовом земельном участке, привлекать их к уходу за зелеными насаждениями, цветниками, газонами.

27. Не допускается:

- устанавливать на придомовом земельном участке палатки, ларьки, киоски и другие некапитальные сооружения без согласия не менее 75%

22. Парковка личного транспорта собственников жилых и нежилых помещений осуществляется на специально отведенных парковочных местах или стоянках.

23. Твердый бытовой мусор должен находиться в специальных контейнерах, расположенных в специальных местах и на оборудованных для этого площадках. Запрещается складировать мусор на придомовом земельном участке, а также в местах общего пользования.

24. Собственник жилого или нежилого помещения имеет право передать его в пользование или сдать в аренду при соблюдении следующих условий:

- арендатор будет информирован о том, что он подпадает под ограничения, установленные правилами;

- купля-продажа или аренда помещения должна совершаться после погашения дебиторской задолженности по всем коммунальным и иным платежам жилых и нежилых помещений.

собственников помещений в доме и без оформления разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

- возводить дворовые постройки (гаражи, сараи и другие строения) без согласия 75% собственников помещений и без оформления разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

- возводить заборы вокруг или на придомовом земельном участке без согласия 75% собственников помещений и без оформления разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

- расклеивать афиши, плакаты, объявления на фасадах жилых домов, заборах и других местах, не предназначенных для этих целей; мыть автомашины во дворах и других местах придомового земельного участка; не предназначенных для этих целей;

- загромождать придомовой земельный участок металлическим ломом, строительным мусором и другими отходами;

- выливать, выбрасывать, складировать или сжигать во дворе бытовые отходы;

- прикреплять к стенам зданий различные растяжки, подвески, указатели, вывески, флаштки, архитектурные детали и другие устройства, и указатели без соответствующего на то разрешения.

Примечание.

Обслуживание и ремонт жилых и нежилых помещений, жилого дома может осуществляться различными предприятиями и организациями на основании заключенных договоров.

ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ

АСПИРАНТАМ

СТУДЕНТАМ

БИЗНЕСМЕНАМ

OS Windows, Word, Excel, PowerPoint, Access, Internet, ИПС ТОКТОМ Студент, БДСА, БДЗР

ЗНАНИЯ НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ УСПЕХА

Содержание диска:

- Конституция, кодексы и законы КР
- Указы Президента и Постановления Правительства
- Документы министерств и ведомств
- Международное законодательство
- Судебная и арбитражная практика
- Образцы и формы документов
- Разъяснения и комментарии
- Основы законодательства стран СНГ

Стоимость книги + компакт-диск 399 СОМОВ

По вопросам приобретения обращайтесь в офис ИЦ "ТОКТОМ"

Тел.: (312) 24-26-03, 54-10-27 Факс: (312) 54-03-60

Издана в рамках
Программы поддержки
образования и культуры

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
ТОКТОМ

КОМПАКТ-ДИСК



УГОЛОВНЫЙ ПРОЦЕСС КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

в схемах и определениях

ОБЪЕМЫ В СУДЕ
ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ:

судебный процесс

исполнение наказания

исполнение наказания

Стоимость книги 95 СОМОВ

По вопросам приобретения обращайтесь в офис ИЦ "ТОКТОМ"

Тел.: (312) 24-26-03, 54-10-27 Факс: (312) 54-03-60

Издана в рамках
Программы поддержки
образования и культуры

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
ТОКТОМ

НАШЕ ГЛАВНОЕ ЖЕЛАНИЕ – БЫТЬ ПОЛЕЗНЫМИ ВАМ. МОЖЕТ БЫТЬ, ВЫ ОБРАТИТЕСЬ К НАМ УЖЕ СЕЙЧАС?

Мы ждем Ваши вопросы по телефонам:



(312) 54-10-27

(312) 54-03-60

(312) 25-53-59

(312) 24-26-03

(312) 22-58-28

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ОБРАЗЦЫ И ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ

РАЗЪЯСНЕНИЯ, СТАТЬИ И КОММЕНТАРИИ

СУДЕБНАЯ И АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СТРАН СНГ

БИЗНЕС-ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДУНАРОДНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

720071, Кыргызская Республика
г. Бишкек, пр. Чуй 265а, к. 322а
Тел.: (312) 24-26-03, 25-53-59

720005, Кыргызская Республика
г. Бишкек, ул. Горького 15
Тел.: (312) 54-10-27

Факс: (312) 54-03-60
www.toktom.kg
admin@toktom.kg



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
TOKTOM