

ПРАВИТЕЛЬСТВО
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

г. Ханты-Мансийск

О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 1 июля 2011 года № 254-п «О порядке квалификационного отбора организаторов продажи в целях организации и проведения аукционов, специализированных аукционов, конкурсов по продаже государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа - Югры посредством публичного предложения, торгов по продаже находящихся государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды»

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 23 декабря 2004 года № 92-оз «О порядке приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры **постановляет:**

Внести в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 1 июля 2011 года № 254-п «О порядке квалификационного отбора организаторов продажи в целях организации и проведения аукционов, специализированных аукционов, конкурсов по продаже государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры посредством публичного предложения, торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды» следующие изменения:

1. Наименование изложить в следующей редакции:

«О квалификационном отборе организаторов продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

2. В преамбуле исключить слова «статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации,», «пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»,».

3. Подпункт 1.1 пункта 1 изложить в следующей редакции:

«1.1 Порядок квалификационного отбора организаторов продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (приложение 1).»

4. В пункте 2 исключить слова «торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды».

5. В пункте 3 слова «, организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, стоимость которого, определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации, составляет менее десяти миллионов рублей» заменить словами «стоимость которого, определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации составляет менее двухсот миллионов рублей, а также организацию и проведение повторных торгов и продажи государственного имущества автономного округа посредством публичного предложения, предусмотренных пунктом 2 настоящего постановления».

6. В приложении 1:

6.1. Наименование изложить в следующей редакции:

«Порядок квалификационного отбора организаторов продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

6.2. В пункте 1 слова «, торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды, стоимость которого, определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации, превышает десять миллионов рублей» заменить словами «стоимость которого, определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации, равна или превышает двести миллионов рублей».

6.3. В пункте 3 абзац первый изложить в следующей редакции:

«3. Информационное сообщение о проведении квалификационного отбора публикуется в официальном печатном издании автономного округа и на

официальном сайте Департамента, которое должно содержать следующие сведения:».

6.4. В абзаце первом пункта 10 исключить слова «, организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды».

6.5. Подпункт 19.8 изложить в следующей редакции:

«19.8 По критерию "предложение о размере оплаты услуг участника квалификационного отбора, выраженное в процентах от суммы превышения цены продажи над начальной ценой (для продажи посредством публичного предложения - ценой отсечения)":

при предложении вознаграждения более 20% - 0 баллов;

при предложении вознаграждения от 20% до 10% - 20 баллов;

при предложении вознаграждения менее 10% - 50 баллов.»

6.6. Пункт 20 после 4 абзаца дополнить абзацем следующего содержания:

«решение об определении участника квалификационного отбора, заявке которого присвоено второе место».

7. В приложении 2:

7.1. Пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Оплата услуг организатора продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее также – автономный округ) по организации и проведению аукционов, специализированных аукционов, конкурсов по продаже государственного имущества автономного округа, продажи государственного имущества автономного округа посредством публичного предложения состоит из суммы: фиксированной ставки в размере 0,5 процентов от начальной цены (для продажи посредством публичного предложения – от цены отсечения) и премии за превышение цены продажи находящегося в государственной собственности автономного округа имущества над его начальной ценой (для продажи посредством публичного предложения – над ценой отсечения). Размер премии не может превышать предельный размер премии, заявленный участником квалификационного отбора и определенный по результатам квалификационного отбора организатора продажи.».

7.2. В пункте 2 исключить слова «, торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды».

8. В приложении 3:

8.1. В преамбуле исключить слова: «Земельным кодексом Российской Федерации,» и «Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 «Об организации торгов и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных

участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»,».

8.2. В подпункте 1.1 раздела 1 исключить слова «, торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

8.3. В пункте 2.1 раздела 2:

подпункты 2.1.1 - 2.1.3 изложить в следующей редакции:

«2.1.1. В соответствии с письменным поручением Департамента обеспечивать в установленном порядке проведение оценки рыночной стоимости государственного имущества, а также обеспечить проведение экспертиз отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.1.2. Размещать на официальном интернет-сайте Организатора продажи и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - torgi.gov.ru информационные сообщения о продаже государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а при необходимости и в иных средствах массовой информации.

Направлять в Департамент проекты информационных сообщений о продаже государственного имущества для цели обеспечения их публикации в официальном печатном издании Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Новости Югры».

2.1.3. При подготовке торгов по продаже государственного имущества осуществлять следующие действия:

формировать необходимые документы для проведения торгов;

выдавать необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее - претенденты);

организовывать осмотр государственного имущества в случае необходимости;

проводить маркетинговые исследования соответствующего рынка;

размещать рекламу объектов (публикация в СМИ, баннеры и др.);

осуществлять юридическое сопровождение сделки и правовую экспертизу документов.».

В подпункте 2.1.15 слова «подведения итогов торгов» заменить словами «заключения договора по итогам проведения торгов (продажи посредством публичного предложения)».

8.4. В пункте 3.1 раздела 3 слова «в размере» заменить словами «, которая состоит из фиксированной ставки размере 0,5 процентов от начальной цены имущества (для продажи посредством публичного предложения – от цены отсечения) и».

8.5. В разделе 4:

в пункте 4.1 слова «одного года» заменить словами «двух лет»;

в пункте 4.3 слова «6 месяцев» заменить словами «2 месяца».

9. В приложении 4:

9.1. Абзац первый изложить в следующей редакции:

«Первый заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа, председатель комиссии».

9.2. Абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«Заместитель директора Департамента экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры».

Губернатор
Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры

Н.В. Комарова



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ**

628006, г. Ханты-Мансийск
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
Тюменская область, ул. Мира, 5

Телефон: (3467) 392-030;
Факс: (3467) 392-261;
E-mail: dgs@admhmao.ru

**Пояснительная записка к проекту постановления
Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
«О внесении изменений в постановление Правительства
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 1 июля 2011 года
№ 254-п «О порядке квалификационного отбора организаторов
продажи в целях организации и проведения аукционов,
специализированных аукционов, конкурсов по продаже
государственного имущества Ханты-Мансийского автономного
округа - Югры, продажи государственного имущества
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры посредством
публичного предложения, торгов по продаже находящихся
государственной собственности земельных участков или права
на заключение договоров их аренды»**

Проект постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры подготовлен с соблюдением требований Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 23 декабря 2004 года № 92-оз «О порядке приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», а также иными нормативно-правовыми актами в области приватизации государственного имущества.

1. Исключение из правового регулирования постановления 254-п правоотношений по отбору организаторов продаж находящихся в государственной собственности ХМАО-Югры земельных участков или права аренды на заключение договоров их аренды.

2.

Действующая редакция Постановления 254-п распространяет свое действие на земельные участки, как на самостоятельные объекты недвижимого

имущества то есть, на земельные участки, на которых отсутствуют объекты капитального строительства.

В целях осуществления органами местного самоуправления своих полномочий по реализации генеральных планов муниципальных образований, а также связанных с этим полномочий по строительству объектов социального назначения, жилищного строительства, не обремененные земельные участки, находящиеся в собственности автономного округа, передаются в собственность муниципальных образований ХМАО-Югры в целях их развития в порядке предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации по обращениям по обращениям органов местного самоуправления, при этом основания для отказа в такой передаче отсутствуют, если участки не запланированы для строительства окружных объектов.

Перечни объектов подлежащих приватизации и передачи в аренду, утверждаются Правительством автономного округа (постановление от 10.07.2011 № 257-п, распоряжение от 29.12.2012 № 799-рп). Проанализировав утвержденные перечни, можно сделать вывод о том, что приватизация, либо передача в аренду земельных участков как самостоятельных объектов недвижимого имущества, не предусматривается, в связи с чем, предлагается одобрить предлагаемые изменения в постановление 254-п.

2. Обоснование размера стоимости государственного имущества ХМАО-Югры, организация и проведение торгов по которому возлагается на организатора продаж, отобранного в соответствии с постановлением 254-п.

Согласно действующей редакции постановления, организация и проведение аукционов по приватизации государственного имущества автономного округа, специализированных аукционов, конкурсов по продаже государственного имущества автономного округа, продажи государственного имущества автономного округа посредством публичного предложения, торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды, в отношении имущества, стоимость которого, определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации, превышает десять миллионов рублей, осуществляется организаторами продажи, отобранными в порядке, установленном постановлением, а остальному имуществу данные мероприятия осуществляются Казенным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Центр организации торгов» (далее по тексту также – КУ ЦОТ).

Основной идеей предлагаемых изменений является:

- наделение КУ ЦОТ дополнительными полномочиями в части организации торгов, в отношении имущества, стоимость которого,

определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации, не превышает 200 миллионов рублей;

- сохранение механизма отбора «профессионального» организатора продаж, только в отношении наиболее сложных хозяйственных обществ с участием Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, а также крупных имущественных комплексов.

Наделение КУ ЦОТ правом организации продаж имущества, стоимость которого, определенная в целях ведения бюджетного учета на дату принятия решения об условиях приватизации, не превышает 200 млн. рублей, также позволит более эффективно исполнять цели и задачи, определенные уставом учреждения.

Увеличение же стоимости государственного имущества с 10 до 200 млн. руб., в отношении которого мероприятия по подготовке, организации и проведению торгов будут возложены на привлеченного организатора продаж, позволят выполнить данные мероприятия на должном уровне в отношении наиболее сложных хозяйственных обществ с участием Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, а также крупных имущественных комплексов.

3. Изменение принципов формирования суммы вознаграждения организаторов продаж.

В соответствии с проектом постановления, в дополнение к премии, заявленной участником квалификационного отбора и определенный по результатам квалификационного отбора организатора продажи, предлагается дополнить оплату услуг организатора продажи государственного имущества Ханты-Мансийского автономного округа - Югры фиксированной ставкой в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) % от начальной цены имущества (для продажи посредством публичного предложения - ценой отсечения).

Кроме того, данным проектом постановления предлагается уменьшение вознаграждения в виде оплаты услуг участника квалификационного отбора, выраженное в процентах от суммы превышения цены продажи над начальной ценой (для продажи посредством публичного предложения – ценой отсечения), размер которой в обязательном порядке заявляется участником квалификационного отбора. Предложение участника квалификационного отбора по вознаграждению является одним из критериев, по которым осуществляется оценка квалификации этого участника.

Оплата услуг организатора продажи, предложенная данным проектом постановления, не входит в цену продажи государственного имущества автономного округа и взимается организатором продажи с покупателя государственного имущества автономного округа на основании соглашения, заключаемого между ним и организатором продажи.

Обычный инструментарий, используемый при организации торгов по продаже имущества, недостаточен в случае с продажей дорогостоящих объектов недвижимости и пакетов акций, т.к. аудитория потенциальных покупателей приватизируемого имущества зачастую ограничена достаточно узким кругом инвесторов ввиду специфики рыночной ниши предприятия либо стоимости пакета акций. Следовательно, необходимо осуществление дополнительных мероприятий, направленных на рост инвестиционной привлекательности объектов приватизации и увеличение количества участников торгов.

Деятельность по подготовке и проведению торгов по своей сути носит коммерческий, высокорисковый характер:

- требует осуществления значительных затрат на этапе подготовки;
- требует высокой оперативности и самостоятельности организатора продажи в принятии решений о направлениях и порядке осуществления затрат на подготовку к торгам;
- предполагает вероятностный характер результативности продаж, определяемый эффективностью деятельности организатора продажи и совокупностью внешних факторов (конъюнктура рынка и т.д.).

Эффективность продажи имущества, находящегося в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в огромной степени зависит от качества предпродажной подготовки, в связи с чем, основные расходы организатора продажи на организацию и проведение торгов в рамках законодательства о приватизации будут сосредоточены по следующим направлениям деятельности:

- оплата услуг оценщика по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости имущества и оплата экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков;
- организация и проведение эффективной рекламной кампании;
- юридическая экспертиза и сопровождение сделки;
- оплата услуг аукциониста;
- оплата накладных расходов, связанных с работой аппарата организатора продажи по организации и проведению торгов.

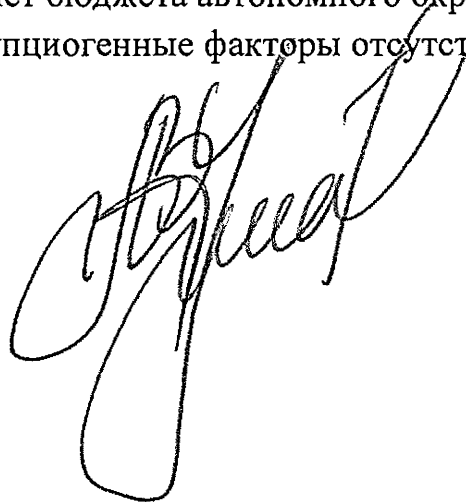
Данный перечень не является исчерпывающим и подлежит корректировке применительно к организации и проведению торгов по каждому конкретному активу.

Вместе с тем, полагаем необходимым отметить, что положительным экономическим результатом продажи имущества ХМАО-Югры в ходе приватизации является его продажа как с превышением над начальной ценой, так и по начальной цене. Таким образом, вполне логичным является выплата вознаграждения не только за превышения конечной цены над начальной, но и за успешную реализацию актива по начальной цене.

Принятие проекта постановления не потребует внесения изменений, дополнений, признание утратившими силу или особенности применения ранее принятых нормативных правовых актов, а также не потребует дополнительных финансовых затрат, покрываемых за счет бюджета автономного округа.

В подготовленном проекте коррупционные факторы отсутствуют.

Директор



А.В. Уткин