

Как оценить стоимость убыточных предприятий в процессе реорганизации

Оценка убыточной организации представляет собой упорядоченный целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости предприятия с учетом потенциального и реального времени в условиях конкретного рынка. Целью этого процесса является расчет в денежном выражении стоимости, которая может быть наиболее вероятной продажной ценой и характеризовать свойство предприятия как товара, т.е. его полезность и затраты, необходимые для его полезности. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением прав собственности.

В статье раскрываются методы оценки стоимости имущества убыточных сельскохозяйственных организаций и механизм практического их использования на примере конкретного объекта применительно к условиям Республики Беларусь.

Состояние процесса реорганизации

Динамика социально-экономических преобразований в аграрном секторе за последние годы свидетельствует, что в сельском хозяйстве существенными становятся различия между отдельными группами сельскохозяйственных организаций. По сути формируются три малосвязанные между собой экономики: экономика роста – в 22% хозяйств, экономика выживания – в 35 и экономика разрушения – в 43% хозяйств республики. Об этом свидетельствуют данные таблиц 1-3.

Такого критического положения нет ни в одной другой отрасли экономики страны.

В контексте Программы совершенствования АПК на период до 2005 г. предусмотрен комплекс мер по выводу сельского хозяйства из критического положения, где не последнее место занимает реструктуризация убыточных организаций независимо от формы собственности. Основное направление реструктуризации – привлечение инвестиций коммерческих организаций, индивидуальных предпринимателей других сфер экономики на основе передачи имущественных комплексов в доверительное управление на правах хозяйственного ведения, в долгосроч-

Assessing a loss making organization is a comprehensive and scheduled process aimed at evaluating in terms of money the value of the enterprise keeping in mind real and potential points of the specific markets. The aim is to arrive at a sum which could be used as the orientation, most close to the sale amount. It determines the property of the enterprise as a commodity, i.e. its benefits and the costs of using such benefits. The whole enterprise or part of it could be a commodity, deposit, lease and subject of other deals changing or establishing the new forms of ownership. The article reveals the evaluating methods for loss making agricultural enterprises and the patterns of applying such methods on the basis of the specific examples in Belarus.

ную аренду с последующим правом выкупа, концессию, а также присоединения (слияния) с другими юридическими лицами. Основные модели реорганизации (по состоянию на 1.10.2003 г.) представлены в таблице 4.

По состоянию на 1.01.2003 г. имущественный комплекс убыточных организаций (основные и оборотные средства) оценивается в размере 7,9 трлн. руб., в том числе с критическим уровнем хозяйствования составляет около 5 трлн. руб., что эквивалентно 2,5 млрд. долл. Это составляет 40% активов сельскохозяйственных организаций республики.

Методы оценки стоимости имущественного комплекса убыточных организаций

Оценка стоимости предприятия в целом как имущественного комплекса является одним из этапов реализации процедуры антикризисного управления, которое, в свою очередь, призвано обеспечить эффективное функционирование убыточных организаций. Как показывает практика, эффективность принятия решений в области инвестиционных программ, реструктуризации убыточной организации зависит от разносторонности и полноты информации по оценке стоимости предприя-

Таблица 1. Финансовое состояние сельскохозяйственных организаций

Показатели	2000г.	2001г.	2002г.
Число организаций – всего	2114	2400	2338
в т.ч. убыточных	1177	1639	1519
В % от общего числа	49,0	68,3	65,0
Размер убытка в расчете на одну убыточную организацию, млн. руб.	67,6	144,9	165,5

Таблица 2. Количество сельскохозяйственных организаций с критическим уровнем финансового положения* (на 1.10.2003г.)

Области	Количество организаций	В % к общей численности
Брестская	71	22
Витебская	311	66
Гомельская	156	44
Гродненская	56	21
Минская	206	46
Могилевская	197	58
Республика Беларусь	997	43

Примечание. * – финансовое состояние и результаты хозяйственной деятельности за последние три года не компенсируют расходы, обеспечивают хроническую неплатежеспособность

Таблица 3. Размер долгов в расчете на одну сельскохозяйственную организацию, млн. руб.

Области	2000 г.	2001 г.	2002 г.
Брестская	206	521	917
Витебская	189	499	838
Гомельская	167	455	716
Гродненская	283	750	1352
Минская	253	634	1055
Могилевская	207	513	840
Республика Беларусь	215	628	1062

Таблица 4. Модели реорганизации сельскохозяйственных организаций с критическим уровнем хозяйствования

Модели	Количество	В % к итогу
Создание частных унитарных предприятий	18	8,7
Передача в аренду имущественного комплекса в целом другим юридическим лицам (внешним инвесторам)	22	10,6
в т.ч. фермерским хозяйствам	10	4,9
Передача имущественного комплекса в безвозмездное пользование другим юридическим лицам	9	4,4
Передача в аренду имущественного комплекса с правом последующего выкупа внешним инвесторам	9	4,4
в т.ч. фермерским хозяйствам	6	2,9
Присоединение (слияние) с другими юридическими лицами	148	71,9
Итого	206	100,0

тия. Это обуславливает целесообразность оценки рыночной стоимости предприятия одновременно с позиции нескольких концепций (затратной, доходной, сравнительной), что является сутью комплексной оценки развития его экономического и финансового состояния и выбора оптимального варианта для его владельцев, потенциальных инвесторов, налоговых органов и т.д.

С учетом обобщения отечественной и зарубежной практики при оценке рыночной стоимости предприятий используются различные подходы и методы, исходя из области применения оценки:

- реструктуризации убыточной организации. Аренда, присоединение, слияние, поглощение либо ликвидация предполагают проведение его рыночной оценки, так как необходимо определить цену покупки, арендных платежей и т.д.;
- определения стоимости ценных бумаг в случае купли – продажи акций организации на фондовом рынке;
- определения кредитоспособности организации и стоимости залога при кредитовании. В данном случае оценка требуется в силу того, что величина стоимости активов

по бухгалтерской отчетности может резко отличаться от их рыночной стоимости;

- повышения эффективности текущего управления организацией;
- принятия обоснованных управленческих решений.

Метод накопления активов (имущественный метод)

В этом случае стоимость предприятия определяется как стоимость его имущества по сумме нетто-активов финансовой отчетности.

Метод накопления активов опирается на затратный подход. Он заключается в определении восстановительной **стоимости отдельных элементов** собственных активов предприятия с последующим их суммированием. При этом исходят из того, что рыночная стоимость предприятия в целом предопределяется в первую очередь тем, насколько велика имущественная ценность его активов. Поэтому центральное положение здесь занимает поэлементный расчет стоимости собственных активов предприятия по состоянию на дату оценки с учетом коэффициентов перерасчета, утверж-

денных Минстатом. Стоимость предприятия рассматриваемым методом определяется по следующей формуле:

$$ОЦ = (В - И) + О - (К + Д), \quad (1)$$

где *В* – восстановительная стоимость основных средств;

И – износ основных средств;

О – оборотные активы;

К – кредиторская задолженность;

Д – долгосрочные обязательства (займы и кредит).

К примеру, при оценке имущественного комплекса колхоза им. Энгельса Толочинского района при его передаче в долгосрочную аренду ООО “ВАН” на 1 июля 2003 г. рассматриваемым методом цена предприятия составляет

$$ОЦ = (8268 - 6147) + 722 - (776 + 287) = 1780 \text{ млн. руб.}$$

Преимущество данного метода в том, что он учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов, износ основных средств, дает возможность проводить экономический анализ эффективности использования имущества, главным образом его рентабельности, что помогает определить финансовые возможности организации.

Однако метод накопления активов не раскрывает результаты работы организации как функцию его производственной, финансовой и инвестиционной деятельности, что прежде всего может заинтересовать инвестора, не учитывает морального (функционального) износа, перспективы развития организации, рыночную ситуацию, отсутствуют связи с настоящими и будущими результатами (доходами) организации, статичен.

Оценка стоимости предприятия на основе показателя “чистые активы”

Чистые активы – это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов организации, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

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

1) внеоборотные активы, за исключением объектов социальной инфраструктуры (дороги, жилой фонд, клубы, отопительные системы и т.д.), которые должны быть переданы, в соответствии с законодательством, в коммунальную собственность;

2) запасы и затраты, денежные средства, расчеты и прочие активы, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал и балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.

Пассивы, участвующие в расчете, – это обязательства убыточной организации. В их состав включаются:

1) целевые финансирование и поступления;

2) долгосрочные обязательства банкам, другим юридическим и физическим лицам;

3) краткосрочные обязательства банкам, иным юридическим и физическим лицам; расчеты и прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям “Доходы будущих периодов”.

Порядок расчета чистых активов рассмотрим на анализируемом объекте.

$$ЧА = (П - Пр) - (А - Ар), \quad (2)$$

где *П* – итог пассива баланса;

Пр – пассивы, принимаемые к расчету;

А – итог активов баланса;

Ар – активы, принимаемые к расчету.

$$Пр = 30 + 287 + 831 = 1148 \text{ млн. руб.}$$

$$Ар = (2121 - 758) + 722 = 2085 \text{ млн. руб.}$$

$$ЧА = (2868 - 1148) - (2868 - 2085) = 937 \text{ млн. руб.}$$

Таким образом, стоимость чистых активов реорганизуемого колхоза им. Энгельса составляет 937 млн. руб. и представляет собой разницу между разностью итогов пассива баланса и пассивов, принимаемых к расчету, и разницу между итогом активов и активами, принимаемыми к расчету.

Показатель “чистые активы” может определять стартовую цену предприятия, так как характеризует стоимость имущества, сформированного за счет собственных источников. Кроме того, необходимо отметить возможность потенциальной оценки производственно-хозяйственной деятельности убыточной организации с точки зрения составляющих, входящих в чистые активы: основные фонды (с учетом износа), долгосрочные финансовые вложения, сырье, материалы, задолженности и обязательства организации и т.д.

Однако необходимо отметить, что стоимость чистых активов организации не является ее рыночной стоимостью ни в том случае, когда она выступает объектом купли-продажи, ни при определении рыночной стоимости акций, поскольку не отражает доходы в будущем от использования активов убыточной организации.

Несмотря на отмеченные недостатки, определение стоимости убыточной организации методом “чистые активы” является наиболее приемлемым оценочным показателем стоимости предприятия затратным (имущественным) подходом, так как это комплексный показатель, учитывающий оценку уровня развития технологии с учетом имущества, сформированного за счет собственных средств.

Метод расчета ликвидационной стоимости предприятия

Оценка ликвидационной стоимости предприятия осуществляется в случае, если есть серьезные сомнения относительно его способности оставаться действующим предприятием, т.е. ликвидационная стоимость рассматривается в плоскости вынужденной продажи. На практике оценка стоимости предприятия на основе ликвидационной стоимости осуществляется, как правило, в связи с его банкротством. Она важна во многих других случаях, например, при санации предприятия, осуществляемой без судебного разбирательства, при выработке плана погашения долгов предприятия-должника, оказавшегося под угрозой банкротства, при анализе и выявлении возможности выделения отдельных производственных мощностей предприятия в экономически самостоятельные организации, при оценке заявок на покупку предприятия, при экспертизе мошеннических сделок по передаче прав собственности третьим лицам, при экспертизе программ реорганизации предприятия.

Цель оценки – установить предполагаемую выручку от его реализации. Ликвидационная стоимость активов предприятия определяется суммированием текущих сто-

имостей денежных потоков от реализации оцениваемых активов, в том числе внеоборотных.

В состав затрат, связанных с ликвидацией предприятия, входят затраты по налогообложению, страхованию и охране активов до их продажи, управленческие расходы (в том числе юристов, оценщиков и т.д.).

После определения всех затрат при ликвидации предприятия производится уменьшение чистых его активов на сумму текущих затрат, связанных с ликвидацией.

$$ЛСП = ЧА - ЛИ, \quad (3)$$

где ЛСП – ликвидационная стоимость предприятия;

ЛИ – ликвидационные издержки.

Применительно к рассматриваемому объекту ликвидационная стоимость предприятия оценивается в размере 606 млн. руб. (937-331). В расчете ликвидационные издержки приняты на уровне ставки налога на добавленную стоимость по основным средствам в размере 18% и оборотных средств – 10%.

Оценка предприятия методом средней стоимости (доходный подход)

Рассматриваемый метод учитывает одновременно и остаточную стоимость имущества (чистые активы) на момент реорганизации на основе использования метода имущественной оценки, и предполагаемые доходы организации от использования имущества. Это значит, что стоимость имущественного комплекса убыточной организации (основных и оборотных средств) является средней величиной имущественной (остаточной) и доходной стоимости:

$$C = (И + 2Д)/3 \text{ или } C = (И + Д)/2, \quad (4)$$

где C – оценочная стоимость имущества предприятия, млн. ден. ед.;

И – стоимость предприятия, определенная методом “чистых активов” на момент реорганизации, млн. ден. ед.;

Д – прогноз доходов организации, млн. ден. ед.

$$Д = ЧП t + Аt - \Delta СОКt - КВt, \quad (5)$$

где ЧП – прогнозируемый размер чистой прибыли;

А – амортизационные отчисления;

$\Delta СОК$ – прирост собственного оборотного капитала;

КВ – капиталовложения;

t – шаг расчета, лет.

Определение стоимости имущественного комплекса убыточной организации данным методом рассмотрим на примере исследуемого объекта. Исходные условия: аренда имущественного комплекса сроком на 10 лет с последующим правом выкупа, ставка дисконтирования – 30% (ставка рефинансирования национального банка), прогнозируемый ежегодный размер денежных потоков (чистая прибыль). В соответствии с бизнес-планом и улучшением менеджмента предприятия дисконтированные денежные потоки к первому году составят:

$$PVt = \sum_{t=0}^T \frac{1}{(1+E)^t} * (R_t - Z_t), \quad (6)$$

где R t – результаты (доходы), достигнутые на шаге t;

Z t – затраты на том же шаге;

T – период прогноза, лет;

E – ставка дисконта (30%)

$$PV t1 = 63 * 0,769 = 48,5$$

$$PV t2 = 70 * 0,384 = 26,8$$

$$PV t5 = 100 * 0,153 = 15,3$$

$$PV t7 = 120 * 0,109 = 13,1$$

$$PV t9 = 140 * 0,085 = 11,9$$

$$\Sigma PV = 285 \text{ млн. руб.}$$

$$C = (937 + 285) / 2 = 611 \text{ млн. руб.}$$

Таким образом, стоимость имущественного комплекса при использовании доходного подхода составляет 611 млн. руб.

Такой подход к оценке стоимости предприятия считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов: инвестор приобретает на правах аренды, присоединения, купли-продажи не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, тракторов, комбайнов, основного стада и т.д., а поток будущих доходов, который позволит получить прибыль.

При использовании рассматриваемого метода следует отметить сложность прогнозирования доходов и расходов, что применительно к конкретным условиям должно осуществляться высококвалифицированными специалистами.

Оценка стоимости предприятия с использованием интегрального критерия полезности

Из анализа достоинств и недостатков всех вышеуказанных оценок можно сделать вывод о том, что ни один из рассмотренных подходов не может быть использован в качестве базового. При этом последние могут давать различные, порой противоположные, результаты оценок и представлять интересы различных сторон, например, владельцев и потенциальных инвесторов, что приводит к необходимости согласования оценок и поиску компромисса. Это обуславливает целесообразность оценки рыночной стоимости предприятия на основе процедуры интеграции оценок.

Выбор интегральной стоимости предприятия может осуществляться способом среднearифметической величины:

$$КОСП = \frac{ОЦ + ЧА + ЛСП + C}{4}, \quad (7)$$

где КОСП – комплексная (интегральная) оценка стоимости предприятия;

ОЦ – оценка стоимости предприятия, рассчитанная на базе метода накопления активов;

ЧА – оценка стоимости предприятия, рассчитанная на базе метода определения чистых активов;

ЛСП – оценка ликвидационной стоимости предприятия;

C – оценка стоимости предприятия, рассчитанная на базе доходного подхода.

Таким образом, интегральная оценка стоимости имущественного комплекса реорганизуемого колхоза им. Энгельса составляет:

$$КОСП = \frac{1780 + 937 + 606 + 611}{4} = 987 \text{ млн.руб.}$$

В разрезе составных элементов имущественного комплекса оценочная стоимость по интегральному показателю полезности выглядит следующим образом (табл.5).

Таблица 5. Оценочная стоимость имущественного комплекса колхоза им. Энгельса, руб.

№ п/п	Инв. номер	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Восстановительная стоимость на 1.07.2003 г., руб.	Остаточная стоимость на 1.07.2003 г., руб.	Оценочная стоимость по интегральному показателю полезности, руб.
1	013	Коровник д. Колосово	1970	38564251,5	36078251,5	17321712,22
2	017	Телятник г. Толочин	1968	27221824,6	24735824,6	11876042,14
3	018	Телятник г. Толочин	1968	18434264,7	16751264,7	8042534,623
4	022	Телятник д. Мотиево (3-4)	1976	132780763	127930763	61421487,15
5	023	Телятник д. Мотиево (18-24)	1976	132780763	127930763	61421487,15
6	024	Телятник д. Мотиево (6-12)	1975	127263336	122282336	58709592,35
7	025	Телятник д. Мотиево (12-18)	1976	113179814	109045814	52354538,49
8	028	Карантинное здание	1975	132842139	127643139	61283394,71
9	029	Служебно-бытовое помещение д. Мотиево	1976	31022632	29889632	14350462,74
11	044	Ремонтно-эксплуатационный комплекс	1973	245435958	244357958	117319937,9
12	029	Водопровод (комплекс)	1989	96072,2741	96072,2741	46125,74657
13	036	Бурскважина	1989	636828,271	608828,271	292307,6278
14	001	Трактор МТЗ-82	1997	13169704,8	11596704,8	5567752,732
15	002	Трактор МТЗ-82	1996	9419891,6	7731891,6	3712197,673
16	009	Трактор МТЗ-82	1993	1685819,52	854819,52	410411,7333
17	010	Трактор МТЗ-82	1993	1685819,52	854819,52	410411,7333
21	254	Трактор МТЗ-1221 В	2000	10021628,4	9304628,42	4467292,319
22	255	Трактор МТЗ-920	2000	9996842,86	9279842,86	4455392,398
23	256	Трактор МТЗ-82 157	2001	14686303,8	13808303,8	6629574,739
24	257	Трактор МТЗ-1221	2002	26316096,8	24846096,8	11928985,49
25	422	Плуг ПГП-4-40	2001	2249603,76	2091603,76	1004210,485
26	423	Плуг ПЛНО-3-35	2001	838886,111	781886,111	375395,3046
27	450	Агрегат АКШ-7,2	2000	2174406,18	1967406,18	944581,3528
28	451	Агрегат АКШ-7,2	1997	1095560,88	835560,88	401165,3701
30	421	Плуг ПЛН 3-35	1994	23270,2397	12270,2397	5891,126993
31	474	Жатка 0200	1998	5791295,9	4918295,9	2361347,976
32	535	Сеялка (2 шт.)	1994	154668,771	23668,7705	11363,73341
33	646	Косилка КСФ -2	1997	159866,478	92866,4777	44586,59538
34	647	Косилка Е -301	1997	87258,7144	80258,7144	38533,41826
36	608	КТН -2В	2001	3113010,32	2878010,32	1381776,124
39	1613	Телефакс	1999	427507,2	389507,2	187008,2764
45	2001	Пилорама	1991	24992386,4	23208386,4	11142696,07
47		Рабочий скот		622700	622700	298967,6538
48		Продуктивный скот		192131000	192131000	92244988,43
51	1846	Доильная установка	2002	3379000	3379000	1622308,82
52	1847	Косилка	2003	17504000	17504000	8403934,177
70	003	Трактор К-701	1997	14288182	12455182	5979920,568
97	608	КТН-2В	2001	3113010,32	2878010,32	1381776,124
127	1267	Машина МВУ-6	1999	23557815	17658815	8478263,198
172	1436	Автомашинка УАЗ-31514	1996	3423204,88	3128204,88	1501898,301
181	001	Диспетчерская связь	1998	1092790,6	1092790,6	524665,2349
		Итого основных средств		1387460177	1333757177	640356920
		Молодняк КРС		259673530	259673530	124673174,9
		Корма и семена		37130152	37130152	17826745,51
		Медикаменты		492450	492450	236432,666
		Готовая продукция		3033372	3033372	1456367,609
		Тара		179700	179700	86276,678
		Удобрения		494944	494944	237630,073
		Незавершенное производство		338234000	338234000	162391240,4
		Топливо		3665546	3665546	1759883,873
		Строительные материалы		5791568	5791568	2780619,073
		Запчасти		117000	117000	56173,46314
		МБП		806267	806267	387100,9368
		Прочие		72381471	72381471	34751434,98
		Итого оборотных средств		722000000	722000000	346643080,2
		Всего имущества		2109460177	2055757177	987000000

Оценка стоимости предприятия на аукционе, конкурсе с условиями при передаче имущества в концессию (аренду) или прямой продаже инвестору

Организационно-экономическая сущность концессии предприятия

Под концессией понимается договор, заключаемый уполномоченным государственным органом по реорганизации убыточной сельскохозяйственной организации (в соответствии с законодательством – республиканский орган государственного управления по вопросам сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, местные Советы депутатов, местные исполнительные и распределительные органы в соответствии с их компетенцией), о передаче на возмездной основе на определенный срок права пользования имуществом, находящимся в собственности реорганизуемой организации. Сторонами в концессионном договоре выступают: с одной стороны – уполномоченный государственный орган по реорганизации убыточной организации (концессионный орган); с другой стороны – национальные инвесторы, в том числе юридические лица частной формы собственности либо (и) юридические лица, в имуществе которых доля государства составляет не более 25%, или (и) иностранные инвесторы (концессионеры).

Следует различать: полный концессионный договор; концессионный договор о разделе продукции; концессионный договор об оказании услуг (выполнении работ).

Под **полным концессионным договором** понимается договор с сохранением за концессионером права собственности на произведенную им продукцию. При этом, если иное не определено в концессионном договоре, концессионер уплачивает все установленные законодательными актами Республики Беларусь налоги и другие обязательные платежи.

Под **концессионным договором о разделе продукции** понимается договор, согласно которому произведенная в соответствии с договором продукция делится между концессионером и реорганизуемой организацией в порядке и размерах, определяемых договором. При этом концессионер в соответствии с условиями договора полностью или частично освобождается от уплаты налогов и других обязательных платежей, установленных законодательными актами Республики Беларусь, в связи с передачей права собственности на часть произведенной им продукции.

Под **концессионным договором об оказании услуг** (выполнении работ) понимается договор, в силу которого право собственности на произведенную в соответствии с договором продукцию передается реорганизуемому предприятию. Концессионер за оказанные им услуги (выполненные работы) получает вознаграждение.

Концессионер определяется посредством проведения конкурсов или аукционов. Заключение концессионных договоров без проведения конкурса или аукциона допускается лишь в случаях, когда поступила единственная заявка.

Конкурс или аукцион для заключения концессионного договора проводится концессионным органом. Концессионный орган создает конкурсную или аукционную комис-

сию. В состав конкурсных и аукционных комиссий должны входить представители органов государственного управления и независимые эксперты (возможно участие иностранных экспертов).

Объявления о конкурсах или аукционах публикуются в республиканской печати и (или) для привлечения к участию в конкурсе или аукционе иностранных инвесторов – в иностранных периодических изданиях не позднее, чем за шесть месяцев до установленного срока подачи заявок на участие в конкурсе или аукционе.

Для участия в конкурсе или аукционе инвестор представляет в концессионный орган письменную заявку, содержащую следующие основные данные:

наименование лица-инвестора (для физического лица – имя, его гражданство), а также наименования (имена) участников (для открытого акционерного общества – акционеров, владеющих 5 и более процентами акций общества) или собственников (учредителей) юридического лица – инвестора;

наименование государства, в соответствии с законодательством которого учреждены юридическое лицо – инвестор и его участники (для открытого акционерного общества – акционеры, владеющие 5 и более процентами акций общества) или собственники (учредители), являющиеся юридическими лицами, а также наименование государства постоянного места нахождения (места жительства) инвестора и его участников или собственников (учредителей);

место нахождения юридического лица – инвестора (место жительства физического лица) и его участников (для открытого акционерного общества – акционеров, владеющих 5 и более процентами акций общества) или собственников (учредителей);

сведения, подтверждающие опыт и возможности инвестора по техническому и организационному обеспечению выполнения концессионного договора;

сведения, подтверждающие опыт и возможности инвестора по необходимому финансовому обеспечению концессионного договора;

подтверждение уплаты сбора за участие в конкурсе или аукционе.

Решение о победителе конкурса или аукциона принимается концессионным органом в соответствии с заключением конкурсной или аукционной комиссии.

Условия концессионного договора и его выполнение

Концессионный договор в качестве обязательных условий включает указание на:

срок действия концессионного договора (до 99 лет);

виды деятельности, осуществляемой в соответствии с договором концессии;

права сторон по принятию решений, связанных с выполнением договора;

обязательства концессионного органа перед концессионером по выдаче ему разрешительных документов, необходимых для осуществления предусмотренной договором деятельности;

право собственности на произведенную продукцию и полученную прибыль (доходы);

обязанность концессионера соблюдать трудовое законодательство Республики Беларусь и правила техники безопасности;

обязанность концессионера соблюдать законодательство Республики Беларусь в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

порядок проверки деятельности концессионера;

ответственность сторон договора;

порядок и орган разрешения споров (включая международный арбитраж для иностранного инвестора), вытекающих из концессионного договора.

Платежи за предприятие, переданное в концессию (арендный процент), устанавливаются в совокупности за все объекты, входящие в состав имущественного комплекса реорганизуемой убыточной организации. Платежи за объект концессии идут на погашение долгов убыточной организации или вносятся в местный бюджет.

Особенности определения начальной цены предприятия

При определении **начальной цены предприятия** как имущественного комплекса в целом на аукционе либо конкурсе при передаче в концессию или прямой продаже инвестору **из стоимости имущества исключаются:**

целевые финансирование и поступления;

заемные средства, числящиеся в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств;

кредиторская задолженность;

расчеты по дивидендам, в том числе часть чистой прибыли, признанной собственностью работников предприятия;

резервы предстоящих расходов и платежей;

прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства;

стоимость объектов, передаваемых по договору безвозмездного пользования;

стоимость объектов социальной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры общего пользования, передаваемых в собственность административно-территориальной единицы.

Решение об исключении из оценочной стоимости предприятия заемных средств (долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов) принимается при наличии справок банков или других кредиторов о согласии на предоставление этих заемных средств новому собственнику или документов, подтверждающих погашение кредиторской задолженности.

Решение об исключении из стоимости предприятия имущества, не принадлежащего предприятию, средств дольщиков, инвесторов или средств, предназначенных для перечисления другим предприятиям и организациям в зависимости от вида договора финансирования (кредитования, аренды, лизинга, пользования), принимает исполнительный комитет по представлению комиссии по реорганизации убыточной сельскохозяйственной организации.

При продаже на аукционе, конкурсе с условиями начальная цена имущественного комплекса предприятия по решению собственника (продавца) может быть уменьшена на 20% после первого нерезультативного аукциона (конкурса), до 50% – после второго.

При прямой продаже имущественного комплекса от инвестора требуется выполнение следующих условий:

сохранение назначения или профиля предприятия на определенный срок;

сохранение или создание новых рабочих мест;

выполнение инвестиционных программ.

Инвестор (юридическое или физическое лицо) производит оплату стоимости предприятия в рассрочку в течение 10 лет при условии внесения первоначально суммы, установленной аукционной комиссией, на протяжении 12 месяцев со дня подписания договора купли-продажи или единовременно.

При продаже на аукционе с условиями либо по конкурсу имущественного комплекса убыточных организаций, у которых задолженность по финансовым обязательствам составляет 80% или более активной части баланса, принятой к расчету, начальная цена предприятия определяется в размере одной базовой величины.

Право собственности на предприятие переходит к новому собственнику после полной оплаты стоимости имущественного комплекса предприятия по результатам аукциона, конкурса с условиями и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия инвестору со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

Литература

1. Перевод предприятия на аренду с правом выкупа имущества и создания коллективного предприятия / Под ред. В.Я. Хрипача. – Минск: Акад. управления при Совете Министров, 1994. – 47с.

2. Баталов А.С. Создание и деятельность арендных предприятий. – Москва: ИПК Минсельхозстроя РСФСР, 1990. – 105с.

3. Калачева С.А. Арендные сделки: Практические рекомендации по применению. – Москва: Приор: Стрике, 1997. – 95 с.

4. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налоги. – Москва: Финансы и статистика, 2000. – 270с.

5. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. – Москва: Финстатинформ, 1996. – 75с.

6. Все об аренде, лизинге: Сб. норматив. актов / Сост. С.Л. Коротаев. – Минск: ОДО “Экономика и право”, 2001. – 92 с.

7. Гражданский кодекс Республики Беларусь // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. – 1999. № 7-9. – 542 с.

8. Организация и методы оценки предприятия. Под ред. / В.И. Кошкина. – Москва: ИКФ “ЭКОМОС”, 2002. – 944 с.

9. Бычков Н.А., Мохначева Н.Г., Ботян А.Е. Организационно-экономические основы аренды предприятия. – Минск: Институт аграрной экономики НАН Беларуси, 2003. – 76с.