

ПРИВАТИЗАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ПРИВАТИЗАЦИИ ВРЕМЕННЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ПРИВАТИЗАЦИИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Временные методические указания по оценке стоимости объектов приватизации (в дальнейшем - методические указания) разработаны в соответствии с Основными положениями программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год.

1.2. Методические указания устанавливают порядок оценки имущества приватизируемых государственных и муниципальных предприятий при определении начальной цены предприятия, величины уставного капитала акционерного общества.

1.3. Оценка имущества осуществляется предприятием на основе данных его полной инвентаризации, проводимой в соответствии с "Основными положениями по инвентаризации основных средств, товарно-материальных ценностей, денежных средств и расчетов", (письмо Министерства финансов СССР от 30 декабря 1982 г. N 179) с последующими изменениями и дополнениями, "Указаниями о порядке проведения инвентаризации незавершенного производственного строительства" (постановление Госкомстата СССР от 10 ноября 1989 г. N 207), а также настоящими методическими указаниями.

По итогам инвентаризации должны быть отрегулированы выявленные в ходе ее проведения расхождения фактического наличия ценностей против данных бухгалтерского учета и отчетности.

На выявленное по результатам инвентаризации неучтенное по балансу имущество заводятся инвентарные карточки, делаются необходимые записи в соответствующих бухгалтерских документах.

На основании представленных предприятием материалов по результатам инвентаризации и оценки имущества комиссия по приватизации в установленные сроки определяет начальную цену предприятия, величину уставного капитала акционерного общества и подписывает акты оценки имущества предприятия (приложения 1 - 9).

Комиссия может принять решение о проведении предприятием либо привлеченными экспертами, специализированными аудиторскими, консультационными и иными организациями, имеющим на это право, повторной оценки или инвентаризации имущества предприятия.

При отказе администрации предприятия провести инвентаризацию и оценку стоимости имущества в установленный срок комиссия вправе потребовать

от должностных лиц администрации провести эту работу.

2. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ

В состав оцениваемого имущества предприятия включаются основные средства и вложения, запасы и затраты, денежные средства и прочие финансовые активы.

2.1. Основные средства и вложения:

а) основные средства - здания, сооружения, передаточные устройства, машины и оборудование, вычислительная техника, вычислительные, регулирующие приборы, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь, рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения и другие основные средства; капитальные вложения инвентарного характера в земельные участки, недра, лесные и другие угодья, представляемые предприятию в пользование, в арендованные здания, сооружения, оборудование и другие объекты, относящиеся к основным средствам;

б) нематериальные активы, отраженные в балансе, - права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права, включая права на интеллектуальную собственность (патенты, лицензии и т. п.), товарные знаки и другие.

Перечень не учитываемых в балансе предприятия в стоимостном выражении нематериальных активов приводится в акте оценки и наличия нематериальных активов (приложение 6);

в) капитальные вложения и авансы, включая стоимость незавершенного капитального строительства и неустановленного оборудования;

г) долгосрочные (на срок более года) финансовые вложения, включая вклады предприятия в доходные активы (акции, облигации и другие ценные бумаги) других предприятий, в процентные облигации внутренних государственных и местных займов, вклады в уставные фонды (капиталы) других предприятий и прочие;

д) прочие статьи по разделу "Основные средства и другие долгосрочные вложения" актива баланса.

2.2. Запасы и затраты: производственные запасы (сырье, материалы, топливо, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы, запасные части, тара и т. п.), незавершенное производство, расходы будущих периодов, готовая продукция, товары и прочие запасы и затраты.

2.3. Денежные средства и прочие финансовые активы: денежные средства в кассе, на счетах банков и прочие денежные средства, краткосрочные (на срок не более одного года) финансовые вложения предприятия в доходные активы (акции, облигации и другие ценные бумаги) других предприятий, объединений и организаций, стоимость отгруженных товаров, дебиторская задолженность и другие аналогичные средства, отражаемые в активе баланса.

2.4. В имущественный комплекс предприятия, подлежащий оценке, включаются не отраженные в учете по каким-либо причинам объекты, включая: временно находящиеся в капитальном ремонте и модернизации; на консервации, в запасе или резерве; объекты, переданные в пользование или в аренду; неоконченные, не оформленные актами приемки объекты строительства; средства, вложенные приватизируемым предприятием в акции, паи других предприятий на территории Российской Федерации и за рубежом; иные ценные бумаги, вклады, финансовые вложения, денежные средства на счетах банков, в том числе за рубежом.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ

3.1. Определение стоимости основных средств осуществляется по остаточной стоимости, рассчитанной путем уменьшения величины их первоначальной (балансовой) стоимости на величину износа, исчисленного по данным бухгалтерского учета на момент оценки, исходя из норм амортизации основных средств.

3.1.1. Первоначальная (балансовая) стоимость основных средств определяется по данным бухгалтерского учета (инвентарным карточкам, счету 01 "Основные средства") с учетом результатов инвентаризации имущества.

Для основных средств, не отраженных в учете и выявленных при инвентаризации как излишки, первоначальная стоимость определяется по имеющимся учетным данным о затратах на их приобретение или изготовление.

Для зданий, сооружений, машин, оборудования и других видов основных средств при отсутствии данных о затратах на приобретение и изготовление их балансовая стоимость определяется в соответствии с действующими на момент оценки прейскурантами, расценками и сметными нормативами.

По основным средствам, пришедшим в негодность, определяется возможность использования отдельных узлов, деталей, конструкций и материалов. Оценка производится исходя из возможного срока их службы.

Основные средства, нормативный срок службы которых истек, включаются в акт оценки общей стоимости основных средств (приложение 4) без определения остаточной стоимости.

3.1.2. Остаточная стоимость малоценных и быстроизнашивающихся предметов определяется путем уменьшения их первоначальной (балансовой) стоимости на величину начисленного износа.

3.2. Долгосрочные финансовые вложения принимаются в оценке по балансу предприятия (приложение 5).

Нематериальные активы принимаются в оценке по балансу за вычетом начисленного износа (приложение 6).

3.3. Объекты незавершенного строительства и неустановленное оборудование после их инвентаризации оцениваются по балансовой стоимости (приложение 2).

3.4. Запасы и затраты, денежные средства и прочие финансовые активы.

3.4.1. Запасы и затраты оцениваются исходя из их фактического наличия на дату оценки по балансовой стоимости (приложение 7).

3.4.2. Денежные средства и прочие финансовые активы принимаются в оценке по балансу предприятия (приложение 7).

3.4.3. Средства в иностранной валюте, находящиеся на валютных счетах предприятия, паи (вклады), внесенные предприятием в иностранной валюте, оцениваются в порядке, установленном Центральным банком Российской Федерации (приложения 5, 8).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДПРИЯТИЯ, ВЕЛИЧИНЫ УСТАВНОГО КАПИТАЛА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

4.1. Для определения начальной цены предприятия при его продаже по конкурсу, на аукционе, величины уставного капитала акционерного общества (приложение 9) из стоимости имущества предприятия исключаются следующие статьи пассива баланса:

средства остатков фондов экономического стимулирования и прибыли, направленные на создание приватизационного фонда предприятия;

кредиты и заемные средства - краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные кредиты, ссуды, непогашенные в срок; краткосрочные и долгосрочные заемные средства;

расчеты с кредиторами и прочие пассивы баланса в части заемных и временно привлеченных средств.

Исключению подлежит также стоимость имущества, для которого действующим законодательством установлен особый режим приватизации, а также стоимость объектов социально-бытового и социально-культурного назначения и других объектов, в отношении которых комитетом по управлению имуществом было принято решение об их сохранении в государственной, муниципальной собственности.

4.2. Для определения величины уставного капитала акционерного общества из стоимости имущества предприятия, определенного в указанном выше порядке, дополнительно исключаются статьи пассива баланса в части резерва предстоящих расходов и платежей, собственных источников финансирования капитальных вложений и доходов будущих периодов.

5. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ

5.1. Комиссией составляются акты оценки стоимости имущества, в которых отражаются результаты инвентаризации и оценки (приложения 1 - 9), подписываемые всеми членами комиссии по приватизации.

Начальная цена предприятия, величина уставного капитала акционерного общества устанавливается в акте оценки стоимости имущества предприятия (приложение 9).

Указанные акты утверждаются соответствующим комитетом по управлению имуществом.

К акту оценки стоимости имущества предприятия (приложение 9) прилагается перечень объектов:

для которых действующим законодательством установлен особый режим приватизации; находящихся на балансе предприятия объектов социально-бытового и социально-культурного назначения и других объектов, остающихся при приватизации предприятия в государственной, муниципальной собственности по решению соответствующего комитета.

Обязательными приложениями к акту оценки стоимости имущества предприятия являются передаточный бухгалтерский баланс, документы, отражающие результаты инвентаризации.

5.2. Инвентаризация и оценка имущества осуществляются на дату, определенную решением комиссии.

5.3. За недостоверную информацию, представляемую в приложениях 1 - 9 и в передаточном бухгалтерском балансе, члены комиссии несут ответственность, предусмотренную законодательством.

5.4. Со дня утверждения актов оценки имущества и до дня подписания договора купли-продажи основные средства приватизируемого предприятия не могут продаваться или передаваться иным образом другим физическим или юридическим лицам.

5.5. Администрация предприятия, приватизируемого по конкурсу, на аукционе, в последний день перед проведением конкурса, аукциона обязана представить фонду имущества (комитету по управлению имуществом) справку о всех изменениях в имуществе приватизируемого предприятия по сравнению с данными, зафиксированными актами оценки имущества и опубликованными в информационных бюллетенях.

5.6. Несоблюдение администрацией предприятия требований настоящих методических указаний является основанием для расторжения контракта, заключенного с соответствующими должностными лицами.

Приложение 1

АКТ оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

N N п п	Инвентарный номер объекта	Наименование объекта, его местонахождение	Год ввода в эксплуатацию	Первоначальная (балансовая) стоимость, тыс.руб	Фактический физический износ		Остаточная стоимость, тыс.руб (гр. 5-гр. 6)
					тыс.руб.	%	
1	2	3	4	5	6	7	8

Подписи членов комиссии _____
Дата _____

Приложение 2

АКТ оценки стоимости незавершенного капитального строительства и неустановленного оборудования по состоянию

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

N N п п	Наименование объекта, его местонахождение	Год начала строительства	Объем работ по смете, тыс.руб.	Фактически выполненный объем работ, тыс.руб.
1	2	3	4	5

Подписи членов комиссии _____
Дата _____

Приложение 3

АКТ оценки стоимости машин, оборудования и других основных средств по состоянию

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

N N п п	Инвентарный номер оборудования	Наименование объекта, его местонахождение	Марка	Год ввода в эксплуатацию	Первоначальная (балансовая) стоимость, тыс.руб.	Фактический физический износ		Остаточная стоимость, тыс.руб. (гр. 6-гр. 7)
						тыс.руб.	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Подписи членов комиссии _____
Дата _____

Приложение 4

АКТ оценки общей стоимости основных средств

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

Наименование	Первоначальная (балансовая) стоимость, тыс.руб.	Фактический физический износ, тыс.руб.	Остаточная стоимость (гр. 2-гр. 3) тыс.руб.
1	2	3	4
Основные средства			
всего:			
в том числе:			
основные производственные фонды			
основные фонды, для которых установлен особый режим приватизации -			
всего			
из них:			
основные непроизводственные фонды			
другие (перечислить)			
Справочно. Основные фонды, нормативный срок службы которых истек - всего			

К настоящему акту прилагается перечень основных производственных и непроизводственных фондов, по которым истек нормативный срок службы, с указанием их первоначальной (балансовой) стоимости и суммы начисленного износа.

Подписи членов комиссии _____
Дата _____

АКТ оценки и наличия долгосрочных финансовых вложений

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

Наименование	Стоимость	по активу баланса, тыс. руб.
Долгосрочные финансовые вложения - всего		
в том числе:		
Справочно:		
	Сумма в иностранной валюте	в Тыс. руб.
Долгосрочные финансовые вложения, внесенные в иностранной валюте- всего		
в том числе (перечислить):		

Подписи членов комиссии

Дата

АКТ оценки и наличия нематериальных активов

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

Наименование	Стоимость по активу баланса	Износ	Стоимость с учетом износа(гр. 2 - гр. 3) тыс. руб.
1	2	3	4
Нематериальные активы - всего			
в том числе:			
(перечислить)			
Кроме того,			
(наименование предприятия)			
на дату проведения инвентаризации и оценки владели следующие виды нематериальных активов, не учитываемые в балансе предприятия:			
1			
2			
(приводится полный перечень нематериальных активов предприятия, не учтенных в балансе)			

Подписи членов комиссии

Дата

АКТ оценки и наличия запасов, затрат, денежных средств и других финансовых активов

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

Наименование статей второго и третьего разделов актива баланса	Сумма, тыс. руб.
1. Запасы и затраты (за вычетом износа малоценных и быстроизнашивающихся предметов) - всего	
в том числе:	
2. Денежные средства, расчеты и прочие активы - всего	

в том числе:	

Подписи членов комиссии _____

Дата

АКТ инвентаризации средств в иностранной валюте

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

Наименование валюты, сведения о банках и счетах, на которых она хранится	Сумма в иностранной валюте	Оценка в тыс. руб.
-		
Иными средствами в иностранной валюте, кроме средств, перечисленных в настоящем акте, предприятие не располагает.		

Подписи членов комиссии _____

Дата

АКТ оценки стоимости имущества предприятия по состоянию

на «__» _____ 199__ г.

(наименование предприятия, организации)

Наименование	СУММА, тыс. рублей
I. Активы по балансу предприятия - всего	
в том числе:	
основные средства (за вычетом начисленного износа)	
нематериальные активы (за вычетом начисленного износа)	
капитальные вложения и авансы (незавершенное капитальное строительство, неустановленное оборудование и пр.)	
долгосрочные финансовые вложения	
запасы и затраты (за вычетом износа МБП)	
денежные средства, расчеты и прочие активы - в сего	
из них:	
средства на валютных счетах	
II. Сумма статей пассива баланса, исключаемых из стоимости активов - всего	
в том числе:	
средства остатков фондов экономического стимулирования и прибыли, направленные на создание приватизационного фонда	
кредиты и другие заемные средства	
расчеты с кредиторами и прочие статьи пассива баланса в части заемных и временно привлеченных средств	
резерв предстоящих расходов и платежей, собственные источники финансирования капитальных вложений, доходы будущих периодов (заполняется только при определении размера уставного капитала акционерного общества)	
III. Из стоимости имущества исключается -	

всего	
в том числе:	
Стоимость имущества, для которого действующим законодательством установлен особый режим приватизации	
Стоимость объектов социально-бытового и социально-культурного назначения, остающихся в государственной, муниципальной собственности	
Стоимость других объектов, остающихся в государственной, муниципальной собственности	
IV. Итого - начальная цена предприятия, величина уставного капитала акционерного общества (разд. I - разд. II - разд. III)	

тыс. руб

Справочно:	Первоначальная (балансовая) стоимость	Износ	Остаточная стоимость
Имущество, для которого действующим законодательством установлен особый режим приватизации - всего			
в том числе			
пообъектный перечень			
Объекты социально-бытового и социально-культурного назначения, остающиеся в государственной, муниципальной собственности - всего			
в том числе			
пообъектный перечень			
Другие объекты, остающиеся в государственной, муниципальной собственности - всего			
в том числе			
пообъектный перечень			

Подписи членов комиссии _____

Дата _____

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КОНКУРСНОЙ ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ПРИВАТИЗАЦИИ

ПИСЬМО Госкомимущества РФ от 06.01.93 N ПМ-2/28

В связи с обращениями, поступающими в Госкомимущество России о правомерности указания цены объекта в относительном выражении при продаже объектов приватизации по конкурсу, проводимому в форме закрытого тендера, в соответствии с полномочиями, предоставленными п.2 ст.4 Закона Российской Федерации "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации", Госкомимущество России разъясняет:

В соответствии с Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий Российской Федерации на 1992 год, право предприятий приобретения предприятия по конкурсу, в том числе и проводимому в форме закрытого тендера, принадлежит покупателю, пред-

ложившему максимальную цену. Это означает, что конкурсные предложения покупателей, предоставляемые в адрес конкурсной комиссии в установленном порядке, должны содержать явное указание конкретной цены в абсолютном выражении, предлагаемой каждым из участников конкурса за приватизируемое предприятие.

Предложения участников конкурса, в которых отсутствует явное указание конкретной цены в абсолютном выражении, в том числе если предлагаемая цена указана в виде превышения по отношению к любой другой цене, должны признаваться не содержащими предложений по цене приватизируемого предприятия и не могут учитываться при определении победителя конкурса.

П.П.Мостовой

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРИМЕНЕНИЯ ВРЕМЕННЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ПРИВАТИЗАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ Госкомимущества РФ от 13.11.92 N 763-р

В связи с поступающими вопросами о порядке применения отдельных положений Временных методических указаний по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 29 января 1992 г. N 66, Госкомимущество России разъясняет:

1. Величина уставного капитала акционерных обществ, создаваемых в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 1 июля 1992 г. N 721 и пунктом 2 Указа Президента Российской Федерации "О продаже за приватизационные чеки жилищного фонда, земельных участков и муниципальной собственности" от 14 октября 1992 г. N 1228, определяется по состоянию на 1 июля 1992 г. Для определения величины уставного капитала указанных акционерных обществ рабочей комиссией по приватизации, созданной на предприятии, составляются и представляются в соответствующий комитет по управлению имуществом акты оценки имущества по состоянию на 1 июля 1992 г. по формам согласно приложениям 1 - 9 к Временным методическим указаниям по оценке стоимости объектов приватизации.

По остальным приватизируемым объектам оценка имущества производится на дату, определяемую решением комиссии по приватизации, созданной соответствующим комитетом по управлению имуществом, как правило, по состоянию на 1-е число месяца.

2. Определение стоимости основных средств при приватизации осуществляется по остаточной стоимости, рассчитанной путем уменьшения величины их первоначальной (балансовой) стоимости на величину износа, исчисленного по данным бухгалтерского учета на момент оценки. При этом стоимость основных средств и сумма их износа, а также стоимость незавершенного строительства и неустанов-

ленного оборудования принимается и показывается в актах оценки имущества без учета результатов переоценки в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 августа 1992 г. N 595 "О переоценке основных фондов (средств) в Российской Федерации".

Остаточная стоимость основных фондов, нормативный срок службы которых истек, принимается равной нулю.

Данные по основным средствам в приложении 2 к Временным методическим указаниям по оценке стоимости объектов приватизации приводятся по основным группам без их детализации по инвентарным номерам объектов, местонахождению и маркам основных фондов.

3. При определении величины уставного капитала акционерных обществ, создаваемых путем преобразования государственных предприятий в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 1 июля 1992 г. N 721 и пунктом 2 Указа Президента Российской Федерации "О продаже за приватизационные чеки жилищного фонда, земельных участков и муниципальной собственности" от 14 октября 1992 г. N 1228, средства предприятия в иностранной валюте, находящиеся на счетах в банках, внесенные предприятием в иностранной валюте паи (вклады), стоимость денежных документов в иностранной валюте, имеющиеся у предприятия, принимаются при оценке в суммах, отраженных в балансе предприятия на 1 июля 1992 г. Валютные средства, "замороженные" на счетах во Внешэкономбанке, принимаются в сумме, отраженной в балансе предприятия на 1 июля 1992 г. и уменьшенной на 70 процентов. В акте оценки (Приложение 9) сумма средств, "замороженных" на счетах во Внешэкономбанке, отраженная в балансе, указывается в разделе I, а сумма уменьшения по отдельной специально вписываемой строке в разделе II.

Стоимость имущества приватизируемых предприятий, утвержденная в планах приватизации до выхода настоящего распоряжения, изменению не подлежит.

С 1 октября 1992 г. оценка стоимости объектов приватизации производится с учетом переоценки валютных счетов и статей бухгалтерского баланса в иностранной валюте в порядке, установленном письмом Министерства финансов Российской Федерации от 25 августа 1992 г. N 81, в суммах, отраженных в балансе предприятия на дату проведения оценки стоимости имущества предприятия. Валютные средства, "замороженные" во Внешэкономбанке, принимаются в сумме, отраженной в балансе предприятия на дату оценки, уменьшенной на 70 процентов. В акте оценки (Приложение 9) сумма средств, "замороженных" на счетах во Внешэкономбанке, отраженная в балансе, указывается в разделе I, а сумма уменьшения по отдельной специально вписываемой строке в разделе II.

4. При заполнении формы акта оценки стоимости имущества предприятия в Приложении 9 необходимо руководствоваться следующими положениями:

4.1. В разделе II Приложения 9 в состав статей пассива баланса, исключаемых из общей стоимости

активов баланса для расчета начальной цены или уставного капитала, в строку "Кредиты и другие заемные средства" включается сумма кредитов и временно привлеченных средств, отражаемых предприятиями, не перешедшими на новый план счетов бухгалтерского учета, по строке пассива баланса "Финансирование капитальных вложений". При этом в общую сумму средств по строке "Денежные средства, расчеты и прочие активы" раздела I Приложения 9 включаются средства, отражаемые по строке "Использование заемных средств" актива баланса предприятия.

Уменьшение стоимости активов в разделе II Приложения 9 на сумму иных источников средств, отражаемых по строке пассива баланса "Финансирование капитальных вложений" при расчете начальной цены, а также уставного капитала акционерного общества, не производится. Соответствующая сумма "собственных источников финансирования капитальных вложений" в последней строке раздела II Приложения 9 не отражается.

Статьи пассива баланса в части резерва предстоящих расходов и платежей (включая суммы ускоренной амортизации) и доходов будущих периодов при определении величины уставного капитала акционерного общества в полном объеме исключаются из общей суммы активов баланса предприятий в общеустановленном порядке.

4.2. Не включается в расчет начальной цены (уставного капитала) в Приложении 9:

- в разделе I - сумма использованной прибыли, отражаемая по строке 050 "Использование прибыли" актива баланса;

- в разделе II - сумма балансовой прибыли, отражаемая по строке 510 "Прибыль" пассива баланса.

4.3. В разделе I Приложения 9 в состав активов баланса предприятия при расчете начальной цены (уставного капитала) включается сумма убытка, отражаемая по строке "Убытки" актива баланса.

4.4. В разделе I Приложения 9 в составе запасов и затрат по снабженческим, бытовым и торговым предприятиям, учитывающим приобретаемые товары по продажным ценам, включается сумма средств по счету "Товары", уменьшенная на величину торговой наценки по нереализованным товарам по пассиву баланса.

4.5. В составе раздела II Приложения 9 показывается задолженность по средствам работников, привлеченным при выпуске акций трудового коллектива и выплате дивидендов по ним. Не включенные в стоимость объекта приватизации средства в части задолженности предприятия по акциям трудового коллектива, в том числе обязательства по уплате дивидендов по ним, используются приватизируемым предприятием для завершения расчетов с владельцами ранее выпущенных акций трудового коллектива.

4.6. В состав прочих активов по разделу I Приложения 9 включаются расходы, не перекрытые средствами фондов и целевого финансирования.

4.7. При определении суммы приватизационного фонда, отражаемой в разделе II Приложения 9, не-

обходимо учитывать, что указанная величина определяется путем суммирования размеров всех остатков фондов экономического стимулирования по состоянию на 1 января 1992 г. и до 50 процентов фактической прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после уплаты налогов и других обязательных платежей (по отчету о финансовых результатах и их использовании), в пределах фактического остатка указанных фондов (нераспределенной прибыли) на дату проведения оценки.

При этом в расчет приватизационного фонда не включаются:

- прибыль, получена от реализации основных фондов предприятия;
- амортизационные отчисления;
- средства ремонтного фонда.

Не являются источниками формирования приватизационного фонда источники средств, образуемые от переоценки по состоянию на 1 июля 1992 г. основных фондов (основных средств), по счету 88 "Фонды специального назначения", субсчету "Фонд индексации имущества".

При определении размеров приватизационного фонда в расчет принимается общая сальдированная величина фондов экономического стимулирования по состоянию на 1 января 1992 г. и на дату оценки, рассчитанная как разница между остатками средств фондов экономического стимулирования в пассиве баланса на соответствующую дату и суммой перерасхода средств по отдельным фондам экономического стимулирования, показываемая в активе баланса предприятия.

4.8. В случае, если в пассиве баланса предприятия отражены остатки средств амортизационного и ремонтного фонда, их суммы в раздел II Приложения 9 не включаются.

5. Нормативная цена земельного участка, занимаемого предприятием, в расчет величины уставного капитала акционерного общества или начальной цены предприятия не включается.

6. Прошу довести настоящие указания до соответствующих территориальных комитетов.

Заместитель председателя Госкомимущества России Д. ВАСИЛЬЕВ

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПРИВАТИЗИРУЕМЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, ПОРЯДКЕ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА УСТАВНЫХ КАПИТАЛОВ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ В СВЯЗИ С ПЕРЕОЦЕНКОЙ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ НА 01.01.94

ПИСЬМО Минфина РФ от 07.02.94 N 14

(в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129, Приказа Минфина РФ от 27.12.94 N 172)

В связи с поступающими запросами Министерство финансов Российской Федерации сообщает следующее.

1. Оценка стоимости приватизируемых объектов по планам и программам приватизации осуществ-

ляется в соответствии с Временными методическими указаниями по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденными Указом Президента Российской Федерации от 29 января 1992 г. N 66 (Приложение 2), Положением о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 1 июля 1992 г. N 721, распоряжением Госкомимущества России от 13 ноября 1992 г. N 763-р.

В актах оценки стоимости имущества предприятия, составляемых по установленной форме (Приложение 9 Временные методические указания) в разделе II статья "Собственные источники финансирования капитальных вложений" заполняется только предприятиями - арендаторами, преобразуемыми в акционерные общества открытого типа в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 14 октября 1992 г. N 1230, не перешедшими на дату оценки приватизируемого имущества предприятия на новый план счетов бухгалтерского учета.

В том же разделе акта оценки статья "Доходы будущих периодов" не заполняется на суммы дооценки валютных статей, произведенной по состоянию на 1 июля 1992 года и учтенной, в соответствии с письмом Минфина России от 25.08.92 N 81, предварительно до конца года на счете 83 "Доходы будущих периодов". Не учитываются в указанном разделе акта оценки также суммовые разницы, возникающие в связи с текущим изменением курса рубля к иностранным валютам в 1994 году по объектам приватизации, оцениваемым по данным бухгалтерского баланса за отчетный квартал, предшествующий проведению оценки имущества, согласно пункту 5.3.3 действующей Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации.

2. Регистрация выпуска акций акционерных обществ открытого типа, учрежденных в процессе приватизации, производится в соответствии с Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 августа 1992 г. N 547 (Приложение 1). Присвоенные регистрирующим органом код и дата государственной регистрации подлежат обязательному отражению в реестре акционерного общества и печатаются на акциях всех категорий (обыкновенных, привилегированных), эмитируемых акционерными обществами открытого типа. В случае эмиссии сертификатов акций для держателей пакетов акций (фондов имущества), а также юридических и физических лиц, признанных в соответствии со статьей 9 Закона Российской Федерации "О приватизации государственных и муниципальных предприятий" покупателями акций приватизируемых предприятий, код и дата государственной регистрации за тем же регистрирующим номером печатаются на соответствующих сертификатах, изготовление которых допускается только на предприятиях, получивших лицензию на производство ценных бумаг в Министерстве финансов Российской Федерации. При безналичном вы-

пуске акций допускается выдача акционерам выписки из реестра акционеров с пометкой о том, что данный документ удостоверяет право собственности поименованного в ней лица, как владельца ценной бумаги. Выписка визируется ответственным лицом за ведение реестра акционеров с указанием даты, подписывается должностными лицами акционерного общества и скрепляется его печатью. (в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

3. Товарищества с ограниченной ответственностью (акционерные общества закрытого типа) подтверждают вклады их участников (акционеров) в уставный фонд (капитал) выдачей сертификата акций, свидетельства о вкладе (пае), квитанции приходного кассового ордера, другого документа (например, акта оценки имущества), подписанного руководителем (исполнительным директором) и главным бухгалтером (казначеем) товарищества (акционерного общества закрытого типа).

Абзац 2 исключен. - Письмо Минфина РФ от 20.09.94 N 129.

4. Увеличение размера уставного капитала акционерными обществами открытого типа, созданными в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, в связи с переоценкой основных фондов на 1 января 1994 года производится в нижеследующем порядке, имея при этом в виду, что согласно Основным положениям государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации (п. 5.2) эмиссию дополнительных акций могут осуществлять акционерные общества, менее 25 процентов уставного капитала которых находится в государственной (муниципальной) собственности.

(п. 4 в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

4.1. Принятие решения об увеличении уставного капитала акционерного общества в связи с переоценкой основных средств на 1 января 1994 года может быть принято только общим собранием акционеров квалифицированным большинством в три четверти голосов присутствующих на собрании.

Увеличение уставного капитала путем дополнительного выпуска акций либо путем увеличения номинальной стоимости выпущенных акций требует проведения регистрации дополнительного выпуска акций либо в случае увеличения номинальной стоимости акций, аннулирования регистрации ранее выпущенных акций и регистрации выпуска акций с новым номиналом.

Регистрация увеличения уставного капитала на сумму переоценки основных фондов проходит в соответствии с Инструкцией Министерства финансов Российской Федерации от 3 марта 1992 г. N 2 "О правилах выпуска и регистрации ценных бумаг" в финансовых органах, осуществивших регистрацию плана приватизации при учреждении акционерного общества.

При регистрации увеличения уставного капитала акционерного общества на сумму переоценки основных фондов путем увеличения номинальной стоимости акций, выпущенных при приватизации, санкции, предусмотренные пунктом 21 указанной Инструкции, не применяются.

(п. 4.1 в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

4.2. Увеличение уставного капитала акционерными обществами, образованными в ходе приватизации государственных предприятий, в связи с переоценкой стоимости основных фондов на 1 января 1994 года осуществляется путем дополнительного (следующего) выпуска акций того же вида и номинала, что и в момент принятия общим собранием акционеров решения об этом выпуске, или увеличения номинальной стоимости акций, выпущенных в процессе приватизации. Увеличение номинала акций влечет за собой изъятие из обращения акций и их сертификатов при наличной форме выпуска, замену их у акционеров на новые акции или сертификаты, внесение изменений в реестры акционеров.

(в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

4.3. Размер дополнительного выпуска акций определяется как сумма абсолютного увеличения уставного капитала на величину:

а) переоценки основных средств на 1 января 1994 года;

б) приращения стоимости прочего имущества предприятия;

в) объема привлекаемых инвестиций.

Сумма увеличения уставного капитала акционерного общества за счет сумм переоценки основных фондов на 1 января 1994 года не может превышать фактическую величину переоценки основных фондов, отраженную в бухгалтерском балансе на 1 января 1994 года. Однако сумма увеличения уставного капитала акционерного общества за счет переоценки основных фондов на 1 января 1994 года может быть меньше фактической величины переоценки основных фондов, отраженной в бухгалтерском балансе на 1 января 1994 года.

(п. 4.3 в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

4.4. Сумма переоценки уставного капитала распределяется между акционерами пропорционально их доле в уставном капитале акционерного общества, зафиксированной в реестре акционеров на момент проведения собрания акционеров, принимающего решение об увеличении уставного капитала.

Данные об изменении количества (номинальной стоимости) акций, принадлежащих акционеру, произошедшем в результате увеличения уставного капитала на сумму переоценки основных фондов на 1 января 1994 года, вносятся в реестр акционеров акционерного общества на основании решения собрания акционеров и после государственной регистрации указанного выпуска акций в финансовом органе.

При этом необходимо принимать во внимание, что в соответствии с Положением о выпуске и обращении ценных бумаг и фондовых биржах, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 1991 г. N 78, до момента государственной регистрации выпуска акций, осуществляемого по основаниям, установленным п. 4 настоящей инструкции, указанные акции не могут обращаться на рынке ценных бумаг. (п. 4.4 в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

4.5. Абзац 1 исключен. - Письмо Минфина РФ от 20.09.94 N 129.

При регистрации эмиссии акций акционерным обществом в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации "О налоге на операции с ценными бумагами" производится уплата налога на операции с ценными бумагами в размере 0,5 проц. номинальной суммы увеличения капитала.

(в ред. Приказа Минфина РФ от 27.12.94 N 172)

КонсультантПлюс: примечание.

В соответствии со ст. 2 Закона РФ от 12.12.91 N 2023-1 с учетом последующих изменений и дополнений, вступивших в действие с 23.10.95, номинальная сумма выпуска ценных бумаг акционерных обществ, осуществляющих увеличение уставного капитала на величину переоценок основных фондов, производимых по решению Правительства РФ, не является объектом обложения налогом на операции с ценными бумагами.

4.6. Принимая во внимание особенности отражения в бухгалтерском учете результатов переоценки основных фондов на 1 января 1994 г., установленные письмом Минфина России от 13.12.93 N 147, одновременно сообщаем, что на основании произведенной регистрации проспектов эмиссии дополнительного (следующего) выпуска акций, либо замены номинала ранее выпущенных акций, внесенных в установленном порядке изменений в учредительные документы (устав акционерного общества) предприятие-эмитент производит на сумму дооценки основных средств производственного назначения запись в бухгалтерском учете по дебету субсчета "Добавочный капитал" и кредиту субсчета "Уставный капитал" счета 85 "Капитал".

(в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

Если при определении размеров первоначального уставного капитала предприятия учитывались основные фонды не только производственного, но и непромышленного назначения, увеличение уставного капитала таких акционерных обществ на основании произведенной переоценки всех основных фондов (средств) на 1 января 1994 года осуществляется в вышеизложенном порядке. При этом на сумму дооценки основных фондов непромышленного назначения, учтенную при проведении переоценки на счете 88 "Фонды специального назначения" на основании дополнительной эмиссии (замены номинала) акций производится запись в бухгалтерском учете по дебету счета 88 и кредиту счета 85 "Капитал" (субсчет "Уставный капитал").

(в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

4.7. Изменение уставного капитала акционерными обществами по основаниям, предусмотренным литерой б) и в) пункта 4.3 настоящего письма, отражается в бухгалтерском учете в установленном порядке учета расчетов с учредителями (участниками).

4.8. Исключен. - Письмо Минфина РФ от 20.09.94 N 129.

5. Предприятия и организации - держатели акций акционерных обществ, получившие от предприятий - эмитентов дополнительное количество акций либо акции другого номинала, приходят такое дополнительное количество акций либо отражают сумму увеличения номинальной стоимости акций по дебету счета 06 "Долгосрочные финансовые вложения" и

кредиту счета 85 "Капитал" (субсчет "Добавочный капитал"). (п. 5 в ред. письма Минфина РФ от 20.09.94 N 129)

Изложенное просим довести до сведения соответствующих предприятий и организаций.

Заместитель министра финансов Российской Федерации А.И.КАЗЬМИН

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРИВАТИЗАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ НА БАЛАНСЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

ПИСЬМО Госкомимущества РФ от 19.01.95 N ПМ-36/484

В связи с поступающими запросами об особенностях применения Основных положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации и раздела 3 "Методических рекомендаций ..." при приватизации недвижимого имущества, находящегося на балансе предприятий железнодорожного транспорта, Госкомимущество России разъясняет следующее.

Решение вопросов приватизации недвижимого имущества в части сданных в аренду объектов нежилого фонда, а именно - зданий, строений, сооружений, помещений, в том числе встроенно-пристроенных в жилых домах, находящихся на балансе предприятий железнодорожного транспорта, и закрепленного за этими предприятиями на праве полного хозяйственного ведения, как не относящихся к непосредственно участвующим в перевозочном процессе и аварийно-восстановительных работах, следует проводить на общих основаниях в соответствии с требованиями раздела 2.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2884, раздела 3 "Методических рекомендаций ...", утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22.07.94 N 1535, Указа Президента Российской Федерации от 10.01.93 N 8 "Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий".

Сдача в аренду объектов нежилого фонда, в том числе встроенно-пристроенных помещений в жилых домах, осуществляется территориальным агентством с учетом мнения балансодержателя предприятия железной дороги.

Комплексы вокзалов как объекты железнодорожного транспорта, непосредственно участвующие в осуществлении перевозочного процесса, следует относить к пункту 2.1.11 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных

ных предприятий, приватизация которых запрещена.

Первый Заместитель Председателя Госкомимущества РФ П.П.МОСТОВОЙ

О ВТОРОМ ЭТАПЕ ПРИВАТИЗАЦИИ В г. Москве

УКАЗ Президента РФ от 06.02.95 N 96

(в ред. Указа Президента РФ от 26.06.96 N 993)

В целях повышения экономической эффективности приватизации в период после завершения срока действия приватизационных чеков и реализации положений Закона Российской Федерации "О статусе города Москвы" постановляю:

1. Разрешить Правительству Москвы определять начальную цену при продаже по конкурсу, в том числе инвестиционному, или на аукционе государственных (муниципальных) предприятий, а также акций акционерных обществ открытого типа, созданных путем преобразования этих предприятий, по данным баланса предприятия за квартал, предшествующий дате подачи документов на приватизацию.

2. Правительству Российской Федерации по согласованию с Правительством Москвы разработать порядок направления средств, полученных от продажи на аукционе и по конкурсу находящихся в федеральной собственности акций образованных в процессе приватизации акционерных обществ и предусмотренных для передачи в распоряжение приватизированного предприятия, на цели реорганизации и санации других предприятий г. Москвы. *(в ред. Указа Президента РФ от 26.06.96 N 993)*

3. Установить, что приватизация недвижимого имущества, расположенного на территории г. Москвы, порождает право собственника этого имущества на получение в долгосрочную аренду (49 лет) соответствующего земельного участка. Типовые договоры долгосрочной аренды земли разрабатываются Правительством Москвы и утверждаются (принимаются) Московской городской Думой.

4. Установить, что продажа земельных участков в г. Москве осуществляется только на основе законодательного акта. Правительству Москвы по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом, Министерством строительства Российской Федерации и Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству в 6-месячный срок разработать проект законодательного акта с учетом перспективных планов развития и реконструкции городской среды, территориального зонирования г. Москвы и внести его в порядке законодательной инициативы.

5. Правительству Москвы по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом, Министерством юстиции Российской Федерации и Министерством строительства Российской Федерации разработать и представить на утверждение (для принятия) в Московскую городскую Думу проект нормативного акта, устанавливающего порядок ре-

ализации городскими органами власти, органами местного самоуправления и уполномоченными ими организациями прав, вытекающих из публичных сервитутов, предусмотренных пунктом 4.10 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г., утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22 июля 1994 г. N 1535.

6. Установить, что продажа сданных в аренду объектов нежилого фонда на территории г. Москвы осуществляется по цене, определяемой с учетом рыночной конъюнктуры, в порядке, разрабатываемом Правительством Москвы и утверждаемом (принимаемом) Московской городской Думой.

7. Разрешить Правительству Москвы поручать управление пакетами акций (до момента их продажи) акционерных обществ, созданных в процессе преобразования государственных и муниципальных предприятий, управляющим приватизируемых предприятий применительно к порядку, предусмотренному указами Президента Российской Федерации от 2 июня 1994 г. N 1114 "О продаже государственных предприятий - должников" и от 10 июня 1994 г. N 1200 "О некоторых мерах по обеспечению государственного управления экономикой", а также включать в число условий заключаемых с ними договоров осуществление ими действий, обеспечивающих подготовку предприятий к продаже, в том числе на инвестиционных торгах.

Договор о подготовке предприятия к инвестиционным торгам заключается с управляющим только на основании представленного им и утвержденного Правительством Москвы проекта реорганизации и развития предприятия.

8. Правительству Москвы обеспечить разработку и утверждение программы приватизации государственной собственности г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации и с учетом положений настоящего Указа.

Президент Российской Федерации Б.ЕЛЬЦИН

О НОРМАТИВНОЙ ЦЕНЕ ЗЕМЛИ, ЗАНИМАЕМОЙ ПРИВАТИЗИРОВАННЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ

ПИСЬМО Роскомзема от 02.06.95 N 2-16/1120

В связи с многочисленными запросами об установлении цены земли при продаже земельных участков, занимаемых приватизированными предприятиями, Роскомзем разъясняет.

Собственники приватизированных государственных (муниципальных) предприятий, не выкупившие занимаемые приватизированным предприятием земельные участки в собственность до 17 мая 1995 года (даты вступления в силу Указа Президента Российской Федерации от 11 мая 1995 г. N 478 "О мерах по обеспечению гарантированного поступления в федеральный бюджет доходов от приватизации"), приобретают их по нормативной цене в соответствии с пунктом 7 упомянутого Указа, равной 10-

кратной ставке земельного налога за единицу площади земельного участка, действующей на момент заключения договора купли - продажи без учета льгот, установленных по земельному налогу, с введением коэффициента от 1 до 3 согласно части второй пункта 4.10 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22 июля 1994 г. N 1535.

По упомянутой нормативной цене оформляются договоры купли продажи только земельных участков, занимаемых приватизированными государственными (муниципальными) предприятиями, и только с собственниками этих предприятий или уполномоченными ими лицами.

*Первый заместитель Председателя Роскомзема
В.В.АЛАКОЗ*

О ВОПРОСЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВ, СОЗДАНЫХ В ПРОЦЕССЕ ПРИВАТИЗАЦИИ

*РАСПОРЯЖЕНИЕ Госкомимущества РФ N 1061-р,
РФФИ N 182 от 03.08.95*

Во исполнение пункта 6 Указа Президента Российской Федерации N 478 от 11 мая 1995 года "О мерах по обеспечению гарантированного поступления в федеральный бюджет доходов от приватизации" и в соответствии с Временной методикой определения начальной цены продажи акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, утвержденной 18 июня 1995 г. Федеральной комиссией по обеспечению формирования доходов федерального бюджета за счет средств от приватизации при Правительстве Российской Федерации и в соответствии со статьей 4 пункта 2 Закона Российской Федерации "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации":

1. Комитетам по управлению имуществом и фондам имущества обеспечить процедуру установления начальной цены при проведении конкурсов и аукционов в соответствии с Временной методикой определения начальной цены продажи акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации (далее - Временная методика).

2. Фондам имущества принять необходимые меры по обеспечению своевременного поступления и контроля данных оценки собственных средств предприятия с учетом переоценки основных фондов, а также данных о сложившейся на момент продажи конъюнктуры рынка акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, в том числе по отраслям, предусмотренных при проведении расчетов в соответствии с Временной методикой.

3. Комитетам по управлению имуществом и фондам имущества обеспечить анализ, накопление и обобщение данных по установлению начальной це-

ны продажи акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации в соответствии с фактической ценой продаж.

4. Фондам имущества при определении начальной цены продажи акций обеспечить использование репрезентативных данных предшествующих продаж, в том числе на аукционах, конкурсах, на бирже, сделок купли - продажи на вторичном внебиржевом рынке в соответствии с пунктом 8 а) Временной методики.

В случае, если на момент проведения конкурса, аукциона отсутствуют какие-либо данные о фактических продажах на рынке акций данного предприятия (данные о результатах закрытой подписки не учитываются), Продавец в соответствии с пунктом 8 б) Временной методики устанавливает начальную цену с учетом показателей, предложенных федеральными органами исполнительной власти, на которые в соответствии с законодательством Российской Федерации возложена координация и регулирование деятельности в отрасли. Установленный в этом случае повышающий коэффициент изменяется в пределах от Кнорм. до Кб.

В аналогичном порядке устанавливается начальная цена в случае, если отраслевой показатель цены (Котр.) не представлен соответствующим федеральным органом исполнительной власти в срок, определенный п. 6 Временной методики.

Первый заместитель Председателя Госкомимущества России А.Р.КОХ

Первый заместитель Председателя Российского фонда федерального имущества И.Б.ЛИПКИН

