

УТВЕРЖДЕНО

Постановление Совета Министров
Республики Беларусь
28.05.2013 № 421

ПОЛОЖЕНИЕ

об определении стоимости
объектов приватизации

1. Настоящим Положением устанавливается порядок определения стоимости объектов приватизации.

Для целей настоящего Положения под объектами приватизации понимаются занимаемые гражданами жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные им в соответствии с законодательством (далее, если не определено иное, – жилые помещения), с учетом строений и сооружений, пространственно отделенных от объема этих жилых помещений и предназначенных для хозяйственно-бытовых нужд граждан (далее – хозяйственные (подсобные и дворовые) постройки).

2. Общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, расположенных в надземных этажах, в том числе мансардных, а также цокольных и подвальных этажах, отапливаемых пристройках и верандах, без учета площадей неотапливаемых (холодных) помещений, лоджий, балконов, террас.

Общую площадь жилых помещений жилого дома следует определять как сумму общих площадей жилых помещений дома, определенных в соответствии с частью первой настоящего пункта.

3. Для целей приватизации применяется оценочная стоимость жилых помещений с учетом их потребительских качеств, определяемая на первое число месяца, в котором подано заявление о приватизации жилого помещения.

Оценочная стоимость жилого помещения определяется путем умножения его действительной стоимости на коэффициенты потребительских качеств жилого помещения согласно приложению по формуле

$$O_c = D_o(D_{op}) \times K_n,$$

где O_c – оценочная стоимость жилого помещения, рублей;

D_o – действительная стоимость жилого помещения, в котором не проводилась реконструкция, рублей;

D_{op} – действительная стоимость жилого помещения, в котором проводилась реконструкция, рублей;

K_n – произведение коэффициентов потребительских качеств жилого помещения в соответствии с приложением к настоящему Положению.

4. Действительная стоимость жилых помещений жилого дома определяется на первое число месяца, в котором подано заявление о приватизации жилого помещения, с учетом износа жилого помещения. В действительную стоимость жилых помещений жилого дома не включается стоимость встроенных и пристроенных нежилых помещений, не связанных с эксплуатацией и содержанием этого дома.

5. Определение действительной стоимости жилых помещений жилых домов, в которых не проводилась реконструкция, производится по формуле

$$D_{\delta} = ПС \times \left[\frac{100 - I}{100} \right] \times K_{пер},$$

где $ПС$ – первоначальная (переоцененная) стоимость жилого дома, рублей, в качестве которой в зависимости от даты переоценки применяется:

первоначальная стоимость жилого дома (для жилых домов, введенных в эксплуатацию после 31 декабря 1991 г.);

переоцененная стоимость жилого дома в ценах на 31 декабря 1991 г.;

переоцененная стоимость жилого дома в ценах на дату последней переоценки;

I – износ жилого дома, процентов;

$K_{пер}$ – коэффициент пересчета.

Коэффициент пересчета рассчитывается по формуле

$$K_{пер} = \frac{K_{1смп}}{K_{2смп}},$$

где $K_{1смп}$ – общий индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г.Минску (для работ, освобождаемых от налога на добавленную стоимость), принимаемый к уровню цен 1991 года (без применения ресурсно-сметных норм), утверждаемый в установленном порядке и установленный на месяц, предшествующий месяцу подачи заявления о приватизации жилого помещения;

$K_{2смп}$ – общий индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г.Минску (для работ, освобождаемых от налога на добавленную стоимость), принимаемый к уровню цен 1991 года (без применения ресурсно-сметных норм), установленный на месяц, предшествующий месяцу принятия

государственным органом (организацией)* жилого помещения или жилого дома к бухгалтерскому учету (проведения последней переоценки, по которой определена переоцененная стоимость жилого помещения или жилого дома).

Если жилой дом построен и принят к бухгалтерскому учету до 1 января 1992 г. и для расчета его действительной стоимости применена его переоцененная стоимость в ценах на 31 декабря 1991 г., то $K_{2cмр}$ принимается равным 1.

Определение действительной стоимости жилых домов, в которых была произведена реконструкция жилых помещений, производится по формуле

$$D_{op} = D_o + M(P)_o,$$

где $M(P)_o$ – действительная стоимость затрат на реконструкцию жилого дома в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации жилого помещения, рублей.

Действительная стоимость затрат на реконструкцию жилого дома определяется по формуле

$$M(P)_o = M(P) \times \left[\frac{100 - I_1}{100} \right] \times K_{пер},$$

где $M(P)$ – стоимость затрат на реконструкцию жилого помещения на дату их принятия к бухгалтерскому учету, рублей;

I_1 – износ жилого помещения жилого дома с даты принятия затрат на реконструкцию жилого помещения к бухгалтерскому учету, процентов.

Для определения величины коэффициента пересчета в качестве $K_{2cмр}$ применяется общий индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г.Минску (для работ, освобождаемых от налога на добавленную стоимость), принимаемый к уровню цен 1991 года (без применения ресурсно-сметных норм), установленный на месяц, предшествующий месяцу принятия затрат на реконструкцию жилого дома к бухгалтерскому учету.

* Для целей настоящего Положения под государственным органом (организацией) понимается местный исполнительный и распорядительный орган, организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, государственный орган, другая государственная организация, подчиненная Президенту Республики Беларусь, республиканский орган государственного управления, другая государственная организация, подчиненная Правительству Республики Беларусь, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением.

6. Износ жилых домов принимается в размере накопленной амортизации на первое число месяца, в котором подано заявление о приватизации жилого помещения.

Если величина накопленной амортизации по данным бухгалтерского учета, определенная в соответствии с частью первой настоящего пункта, составляет свыше 70 процентов для жилых домов со стенами из каменных материалов или свыше 65 процентов для домов со стенами из деревянных и прочих материалов, процент их фактического физического износа определяется по результатам обследования в натуре комиссией местного исполнительного и распорядительного органа либо организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, либо территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

7. При определении действительной стоимости жилого помещения в качестве расчетной единицы применяется стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, исчисляемая делением действительной стоимости всех жилых помещений жилого дома на их общую площадь либо путем деления действительной стоимости жилых помещений жилого дома, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении либо безвозмездном пользовании государственного органа (организации), на общую площадь этих жилых помещений.

8. Действительная стоимость жилого помещения определяется умножением стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений жилого дома на общую площадь соответствующего жилого помещения.

9. В случае если стоимость хозяйственных (подсобных и дворовых) построек не предусмотрена проектом строительства жилого дома и не входит в стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, к оценочной стоимости жилого помещения добавляется стоимость хозяйственных (подсобных и дворовых) построек, определяемая на первое число месяца, в котором подано заявление о приватизации жилого помещения, в порядке, установленном в пункте 5 настоящего Положения для определения действительной стоимости жилых помещений жилых домов, с учетом коэффициента качества жилой среды, указанного в приложении к настоящему Положению.

10. В случае отсутствия в государственном органе (организации) информации о действительной стоимости жилых помещений в ценах на 31 декабря 1991 г. для зачета суммы именных приватизационных чеков "Жилье" она может быть определена путем деления действительной стоимости жилого помещения на общий индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ с учетом стоимости материальных ресурсов по областям и г.Минску (для работ, освобождаемых от налога на добавленную стоимость), принимаемый к уровню цен 1991 года

(без применения ресурсно-сметных норм), установленный на месяц, предшествующий месяцу подачи заявления о приватизации жилого помещения, по формуле

$$D_{c1991} = \frac{D_{\text{д}} \cdot \left(\frac{D_{\text{др}}}{D_{\text{д}}} \right)}{K_{\text{1смп}}},$$

где D_{c1991} – действительная стоимость жилого помещения, рублей, в ценах на 31 декабря 1991 г.