Автор: Алексей Плотников
08.09.2009 15:24 -

Федеральным законом от 17.07.2009 № 149-ФЗ (далее Федеральный закон № 149-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 159-ФЗ), вступившие в законную силу с 22.07.2009.

Указанным законом изменены условия и процедура возмездного отчуждения в приоритетном порядке субъектам малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества субъектов РФ и муниципального недвижимого имущества, с целью ускорения массового выкупа арендаторами - субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемых ими помещений.

Одним из условий реализации субъектами малого и среднего предпринимательства своего права на приобретение арендуемого имущества из государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности являлся непрерывный трехлетний срок, в течение которого арендуемое имущество находилось в их временном владении или временном пользовании до дня вступления в силу Федерального закона № 159-ФЗ.

Федеральным законом № 149-ФЗ указанный необходимый срок непрерывного владения арендаторами недвижимым имуществом снижен с трех до двух лет.

Еще одним из условий приобретения субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого недвижимого имущества в приоритетном порядке является перечисление надлежащим образом арендной платы в течение срока владения этим имуществом. Федеральным законом № 149-ФЗ это условие конкретизировано - вместо требования о «перечислении арендной платы надлежащим образом» установлено, что условием приобретения арендованного имущества в приоритетном порядке является отсутствие задолженности по арендной плате и неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи

арендованного имущества субъектом малого и среднего предпринимательства по инициативе уполномоченного государственного или муниципального органа либо государственного или муниципального унитарного предприятия, а в случае инициативы субъекта малого и среднего предпринимательства на приобретение арендованного имущества - отсутствие задолженности на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение этого имущества.

Федеральный закон № 149-ФЗ установил, что в случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты, и что условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны. При этом из текста Федерального закона № 159-ФЗ исключено упоминание отдельного договора о залоге арендуемого имущества, который должен был заключаться наряду с договором о купле-продаже арендуемого имущества.

Таким образом устранена необходимость государственной регистрации отдельных договоров залога, упрощена процедура выкупа, а также исключены расходы региональных и местных бюджетов и арендаторов на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договоров залога.

Федеральный закон № 149-ФЗ установил, что статьи Федерального закона № 159-ФЗ, регламентирующие условия и процедуру реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендованного государственного или муниципального имущества, в т.ч. порядок оплаты приобретаемого имущества, в новой редакции, не применяются к случаям, если в отношении государственного или муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, на день вступления Федерального закона № 149-ФЗ в силу уже заключен договор купли-продажи арендуемого имущества или определен победитель при продаже такого имущества на аукционе, специализированном аукционе или конкурсе.

Федеральный закон № 149-ФЗ установил также, что в случае, если на день вступления его в силу уполномоченные органы субъектов РФ или местного самоуправления не предусмотрели в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право субъекта малого или среднего предпринимательства в связи с нахождением имущества в аренде у такого субъекта менее чем три года или наличием у него задолженности по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) либо субъекту малого или среднего

предпринимательства было отказано в приобретении арендуемого имущества по тем же основаниям, уполномоченные органы обязаны выполнить требования Федерального закона № 159-ФЗ с учетом внесенных в него изменений. При этом отказ субъекту малого или среднего предпринимательства в приобретении арендуемого имущества, выданный до дня вступления в силу Федерального закона № 149-ФЗ, не препятствует повторному направлению таким субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, принявшее до дня вступления Федерального закона № 149-ФЗ в силу решение о возмездном отчуждении недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, но не направившее предложение о приобретении этого имущества арендатору - субъекту малого или среднего предпринимательства в связи с нахождением его в аренде менее чем три года или наличием задолженности по арендной плате и неустойкам, обязано выполнить требования Федерального закона № 159-ФЗ с учетом изменений, внесенных в него Федеральным законом № 149-ФЗ.

Частью 1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ установлено, что в случае, если до 1 января 2009 года законом субъекта Российской Федерации не установлены предельные значения площади арендуемых помещений и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, предусмотренные соответственно статьями 3 и 5 настоящего Федерального закона, применяются предельные значения и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, установленные Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 18.12.2008 № 961, вступившим в силу с 01.01.2009, установлено, что предельное значение площади находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства помещений при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества составляет 1000 кв. метров.

Согласно п.п. 2, 3 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных законом пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства, а начисление процентов на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Автор: Алексей Плотников
08.09.2009 15:24 -

С 01.01.2009 вступили в силу ч.ч. 2-4 ст. 9 Федерального закона № 159-ФЗ согласно которым субъект малого или среднего предпринимательства, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

При получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

В случае если заявитель не соответствует установленным статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с законом, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.

Прокурор района А.Г. Мохров

Заместитель прокурора А.В. Соловьев

Помощник прокурора Ю.В. Зудова

Помощник прокурора М.В. Арцыбашев