

# ЧТО ДОЛЖЕН ЗНАТЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ О НОВОМ ПОРЯДКЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА?



**СЕРГЕЙ ЕЛИН,**  
*Управляющий партнер  
аудиторско-  
консалтинговой группы  
«АИП»*

Достаточно ощутимые изменения претерпел 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». Новеллы ФЗ-144 заключают в себе положения, предусматривающие упрощенный порядок выкупа государственного имущества малыми и средними предпринимателями, а также положения, увеличивающие срок приватизации помещений до 1 июля 2015 г. и многое другое.

Сравним предыдущий порядок приватизации малыми и средними предприятиями помещений с ныне действующим.

Федеральный закон № 144-ФЗ регламентировал порядок приобретения упомянутого имущества по рыночной цене, опираясь на результат независимой оценки, и предоставил льготы для предпринимателей, которые обеспечивают некоторые преимущества при приватизации арендуемого недвижимого имущества.

Итак, приватизация арендуемой недвижимости возможна, если удовлетворяются следующие требования к недвижимому имуществу:

- отсутствует долги по арендной плате за имущество, в том числе неустойки на момент его отчуждения;
- площадь помещения не превышает установленные законами субъектов РФ для такого имущества предельный размер, а если его нет, то составляет 1000 кв. м;
- арендуемое имущество находится во временном владении и (или) временном пользовании субъекта предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет до 5 августа 2008 г.;
- арендуемое помещение не входит в перечень объектов, предназначенных для передачи во владение и (или) в пользование субъектам предпринимательства. Напомним, что этот Перечень утверждается в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Прежде данные требования к выкупаемым предпринимателями объектам недвижимости контролировали органы местного самоуправления или органы государственной власти субъектов РФ (в зависимости от уровня собственности). Однако, не обладая таким правом, оценку часто проводил Росреестр.

Нормы закона, регламентирующие максимальный размер площади арендуемого помеще-



ния, по смыслу п. 3 ст. 3 ФЗ-159 в целях реализации преимущественного права выкупа были признаны утратившими силу.

Пункт 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134. упраздняет установленный в 159-ФЗ запрет на приобретение в льготном порядке арендуемых предпринимателем нескольких помещений.

Таким образом, для предпринимателей появились ни чем не ограниченные возможности для безмерной приватизации государственной или муниципальной недвижимости при отсутствии каких-либо ограничений на итоговую общую площадь.

Помимо этого п. 3 ст. 5 Закона № 144-ФЗ устанавливает, что те предприниматели, которым до вступления в силу закона № 144-ФЗ было отказано в выкупе арендуемых помещений из-за ограничения площади или из-за недостаточной продолжительности срока аренды, получили право подавать повторное заявление о приобретении имущества, не включенного в Перечень.

Вместе с этим, по ФЗ-144 предприниматели могут приобрести недвижимое имущество до 1 июля 2015 г. (в предыдущей редакции закона до 1 июля 2013 г.).

Помимо этого изменена продолжительность действия аренды помещений, выкупаемых, конечно же, при наличии желания предпринимателя, на льготных условиях. По замыслу законодателя, в новой редакции указанное право на выкуп недвижимости на льготных условиях может быть реализовано лишь при условии непрерывно действующего договора аренды не менее двух лет по состоянию на 1 июля 2013 г. (прежде — на 5 августа 2008 г.).

Также, временное владение и пользование должно быть рассмотрено как непрерывное даже при наличии незначительного промежутка времени между прекращением одного договора аренды данного имущества и заключением последующего договора его аренды, если в течение этого промежутка арендатор продолжал пользоваться недвижимым имуществом, а арендодатель против этого не возражал.

Законодатель расширил возможности обжалования, вопросов не только отказа, но и прямо прописал в законе, в ч. 8 ст. 4 ФЗ-159, наличие возможности обжаловать достоверность оценки рыночной стоимости имущества в тридцатидневный срок.

На основании ч. 1 ст. 5 Закона ФЗ-159 Законодатель так же установил максимальный срок расписки оплаты стоимости недвижимого имущества, приобретаемого на льготных условиях в 3 года, применяемый в дальнейшем по умолчанию, если иной срок не установлен законами субъектов РФ.

На основании ч. 4.1 ст. 18 Закона о развитии малого и среднего предпринимательства органам исполнительной власти предоставлено право представлять льготы по аренде предпринимателям, деятельность которых не только социально значима, но и так же иными приоритетными видами деятельности

Также с 1 июля 2013 г. можно будет, без предварительного согласия антимонопольного органа, заключать на новый срок договоры аренды государственного или муниципального имущества без проведения торгов с предпринимателями, при условии соблюдения общего порядка, предусмотренного ч. 9 — 11 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции».

ДФ