

Новое в регулировании



Право на выкуп малым бизнесом стало бессрочным, и появилось больше возможностей

Вступившим в силу 03.07.2018 Федеральным законом № 185-ФЗ* предусмотрен ряд существенных изменений, направленных на имущественную поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства (далее МСП), в рамках реализации прав на приватизацию и аренду ими государственной собственности, а именно:

1. Полностью отменены временные ограничения на реализацию преимущественного права на выкуп арендуемого имущества (ранее преимущественное право на выкуп было ограничено 01 июля 2018 г.).
2. Объекты, находящиеся в федеральной собственности, теперь также могут быть приватизированы субъектами МСП в рамках реализации преимущественного права на выкуп (ранее это право распространялось только на собственность субъектов РФ и муниципальные объекты).
3. Отменены ограничения по дате, по состоянию на которую арендуемое имущество должно находиться в аренде у субъекта МСП для целей реализации преимущественного права выкупа. Ранее заявитель должен был являться арендатором государственного имущества по состоянию на 1 июля 2015 года.

Таким образом, субъект МСП на основании договора аренды непрерывно в течение двух и более лет (трех и более лет – для имущества, не включенного в перечень**) владеющий и(или)

* Федеральный закон от 03.07.2018 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

** В соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» - перечень государственного и муниципального имущества, свободное от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Константин Клошко
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(960) 247-36-88
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ konstantin.kloshko@kachkin.ru

пользующийся государственным имуществом любой формы собственности, имеет преимущественное право на приватизацию такого имущества.

Законом прямо закреплено, что субъект МСП, ранее утративший преимущественное право приватизации арендуемого им государственного имущества по причине его нахождения в федеральной собственности, а также по причине недостаточности срока давности владения им, вправе вновь обратиться в уполномоченный орган с целью его выкупа в преимущественном порядке.

4. Государственное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за унитарными предприятиями и учреждениями, по предложению указанных предприятий или учреждений и с согласия уполномоченного органа государственной власти соответствующего уровня, также может быть включено в соответствующий перечень государственного имущества и предоставлено в аренду субъектам МСП. Указанное имущество с согласия его собственника впоследствии может быть возмездно отчуждено арендующему его субъекту МСП в рамках законодательства о приватизации.

В то же время, Законом **введен ряд запретов относительно сделок с государственным имуществом, включенным в соответствующий перечень поддержки МСП - в отношении такого имущества запрещается:**

- переуступка прав пользования;
- передача прав пользования в залог;
- внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности;
- передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем);
- передача в субаренду.

Исключение составляет предоставление в субаренду организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, либо при передаче в субаренду части помещения/здания общей площадью не более 20 кв. м. и не более 10% от арендуемой субъектом МСП площади.

Кроме того, установлены следующие особенности оборота земельных участков, включенных в соответствующий перечень государственного имущества:

1. Участниками аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков могут являться только субъекты МСП (за исключением лиц, в отношении которых не может оказываться государственная поддержка*).
2. Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка заявители декларируют свою принадлежность к субъектам МСП путем предоставления сведений из единого реестра таких субъектов либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам МСП на специальном бланке (для вновь созданных юридических лиц и вновь зарегистрированных ИП).
3. При предоставлении земельных участков в аренду без торгов отсутствие у заявителей статуса субъекта МСП, а равно наличие признака лица, которому не может оказываться государственная поддержка, является самостоятельным основанием для отказа в предоставлении участка.

* П. 3 ст. 14 Закона № 209-ФЗ.

4. Включенные в перечень земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, не подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации.

5. По требованию собственника, аренда соответствующего участка, предоставленного субъекту МСП, может быть прекращена в судебном порядке в случае:

- его использования не по целевому назначению;
- нарушения запретов на совершение сделок с государственным имуществом, включенным в соответствующий перечень.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.