

Об особенностях отчуждения недвижимого имущества

В 2010 году Общероссийским Конгрессом муниципальных образований (ОКМО) проводился опрос советов муниципальных образований субъектов РФ для обобщения практики взаимодействия органов местного самоуправления с малым и средним бизнесом, а также применения Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В связи с тем, что в данные документы Федеральным законом от 02.07.2013 года № 144-ФЗ были внесены существенные изменения, Исполнительной дирекцией ОКМО в июне 2014 года вновь проведен опрос по данному вопросу среди советов муниципальных образований субъектов РФ.

Исполнительным аппаратом ассоциации «Совет муниципальных образований Курганской области» был направлен запрос с просьбой высказать свою точку зрения по данному вопросу в Департамент имущественных и земельных отношений Курганской области и главам муниципальных районов и городских округов. Всего было получено 19 ответов из 27.

Исходя из полученных ответов ситуация в Курганской области по вопросу приоритетного права возмездного отчуждения арендуемого субъектами малого и среднего бизнеса недвижимого имущества из муниципальной собственности сложилась следующая.

Учитывая необходимость исполнения Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 150-ФЗ) в муниципальных образованиях, Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области регулярно осуществляется мониторинг по реализации преимущественного права выкупа субъектами малого и среднего предпринимательства (СМСП) арендуемого имущества.

С даты вступления в силу Федерального закона № 159-ФЗ, в муниципальной собственности находилось 140 объектов недвижимого имущества, арендуемого СМСП, отвечающего требованиям статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ, в отношении которых могло быть реализовано преимущественное право на приобретение. По состоянию на 01.07.2013 года СМСП выкуплено 136 объектов. Оставалось 4 объекта недвижимости, в отношении которых СМСП не реализовали преимущественное право выкупа. В связи с вступлением в силу с 01.07.2013 года поправок в Федеральный закон № 159, количество объектов, дополнительно подлежащих выкупу, составило 51, из которых 26 объектов включены в перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектами малого и среднего предпринимательства. По состоянию на 01.05.2014 года из муниципальной собственности СМСП выкуплен 151 объект недвижимости. Преимущественным правом выкупа арендуемого недвижимого имущества воспользовались 145 СМСП.

В большинстве из ответивших городских округов и муниципальных районов субъекты малого и среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества из муниципальной собственности. В городе Кургане, например, цена выкупаемого имущества определяется независимым оценщиком в соответствии с рыночной стоимостью в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

По мнению большинства ответивших городских округов и муниципальных районов области, механизм отчуждения муниципальной собственности является эффективным для СМСП, способствует развитию предпринимательства.

Преимущественное право на приобретение арендуемых помещений является формой муниципальной имущественной поддержки предпринимательства и направлено на закрепление предпринимателей на территории соответствующего муниципального образования. Кроме того, став собственником, предприниматель с большей ответственностью будет относиться к содержанию имущества, вкладывать средства в ремонт объектов, сможет направить высвободившиеся средства на развитие бизнеса, создание новых рабочих мест, что в свою очередь, приведет к увеличению налоговых доходов местных бюджетов.

К сожалению, по мнению Администрации Варгашинского района, не все арендаторы, являющиеся субъектами малого и среднего бизнеса и арендующие муниципальные помещения, могут воспользоваться правом преимущественного

приобретения в собственность арендуемого помещения, так как они не отвечают критериям, установленным статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ: не соответствует срок временного использования муниципального имущества; арендаторы, соответствующие требованиям по срокам аренды, допустили нарушение сроков внесения арендной платы за использование муниципального имущества.

По мнению Администрации города Кургана, Федеральный закон № 150-ФЗ предоставил субъектам малого и среднего предпринимательства ряд преимуществ при выкупе арендуемого ими имущества:

- возможность выкупа арендуемого имущества в рассрочку;
- при выкупе имущества в рассрочку на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, начисляются проценты по низкой процентной ставке (1/3 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества).

В результате принятия поправок в данный Федеральный закон № 150-ФЗ изменились требования к продолжительности срока аренды недвижимого имущества, которое можно выкупить в льготном порядке: не менее 2-х лет по состоянию на 01.07.2013 года (ранее 2-х летний срок аренды недвижимого имущества, которое могло быть выкуплено на льготных условиях, устанавливался 5 августа 2008 года).. Сняты ограничения по максимальной площади выкупаемых помещений: возможно выкупать муниципальное имущество в неограниченном количестве помещений на любую общую совокупную площадь. Целесообразно продлить срок действия льготного порядка приватизации на арендуемые СМСП помещения.

В Администрации Шадринского района считают, что механизм отчуждения муниципальной собственности, с точки зрения развития малого и среднего предпринимательства, будет эффективным лишь в крупных муниципальных образованиях (городах, районных центрах).

В Частозерском районе механизм отчуждения муниципальной собственности признан неэффективным из-за небольшого количества объектов недвижимого имущества, которое передано в аренду СМСП.

В большинстве ответивших муниципальных образований доходы бюджетов в результате отчуждения недвижимого имущества увеличились.

Так, например, по сведениям из Администрации Катайского района за период действия Федерального закона № 159-ФЗ в бюджет от продажи муниципального имущества СМСП поступило более 11 млн. рублей. Но в долгосрочной перспективе, учитывая срок рассрочки уплаты стоимости имущества в 5 лет, поступления в бюджет значительно уменьшатся.

В Администрации Лебяжьевого района считают, что продажа муниципального имущества нецелесообразна, ведет к ухудшению экономического положения муниципального образования, а также нарушает права Администрации как собственника имущества.

В 42 % ответивших муниципальных образованиях отчуждение недвижимого имущества в порядке, предусмотренным Федеральным законом № 159-ФЗ, не производилось.