

*Ежегодный юридический форум «Защита  
имущественных прав бизнеса*

**«Опыт обжалования действий  
должностных лиц при реализации  
преимущественного права на  
приобретение арендуемого  
имущества»**

*( в соответствии с ФЗ-159)*



**ВИКТОРИЯ**

## Преимущества в соответствии с ФЗ-159

- Преимущественное право приобретения, без проведения торгов;
- Цена объекта недвижимости равна рыночной;
- Стоимость неотделимых улучшений засчитывается в счет оплаты;
- Право выбора порядка оплаты;
- Предоставление рассрочки сроком до 5 лет.



## Условия, необходимые для реализации преимущественного права

- СМСП;
- Срок непрерывного владения 2 и более лет со дня вступления в законную силу ФЗ-159;
- Отсутствие задолженности;
- Площадь помещения не более 2000 кв.м.;
- Арендуемое имущество не включено в перечень имущества, не подлежащего приватизации.



## Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

- **1 этап:** Направление в уполномоченный орган заявления о соответствии условиям отнесения к категории СМСП и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
- **2 этап** Рассмотрение заявления. В 30-дневный срок уполномоченный орган вправе вернуть заявление с указанием причины отказа. Отказ может быть обжалован.



## Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

- **3 этап:** Заключение договора на проведение оценки (2 месяца с момента получения заявления);
- **4 этап:** Принятие решения об условиях приватизации - (2 недели с момента принятия отчета об оценке);
- **5 этап:** Направление в адрес предпринимателя проекта договора купли-продажи (10 дней с даты принятия решения об условиях приватизации).



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

## 6 этап: Рассмотрение проекта договора СМСП:

Отказаться от использования преимущественного права направив заявление	Не подписывать проект договора купли-продажи в 30-дневный срок с момента получения	Подписать договор на предложенных условиях
--	--	--



### Утрата преимущественного права выкупа:

1. решение об отмене решения об условиях приватизации
2. решение о внесении изменений в части использования способов приватизации



## Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

В случае, если предприниматель не согласен с условиями договора он вправе:

1. Направить в адрес уполномоченного органа подписанный проект договора с протоколом разногласий.
2. В случае непринятия его редакции обратиться в суд с иском об урегулировании разногласий.



## НДС и выкупная цена в рамках ФЗ-159

- Разъяснение Минфина РФ: при определении налоговой базы по НДС в рамках ФЗ-159 следует исходить из того, что рыночная (выкупная) стоимость включает НДС;
- Постановление президиума ВАС № 13661/10 от 17.03.2011 (дело № А12-1349/2010);
- НК РФ подпункт 12 пункт 2 статьи 146: не являются объектом налогообложения по НДС операции по реализации имущества в рамках ФЗ-159.



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

**7 этап:** Регистрация права собственности в органах государственной регистрации.

Отказ Росреестра зарегистрировать переход право собственности (со ссылкой на отсутствие совокупности условий реализации преимущественного права выкупа) может быть обжалован.



## Заключение

На сегодняшний день депутаты планируют внести поправки к закону:

- приватизацию сделать бессрочной;
- двухлетний срок исчислять не с момента вступления в законную силу ФЗ-159, а до момента подачи заявления;
- уточнить критерии, по которым местные исполнительные власти могут включать арендуемые СМСП помещения в перечень не подлежащих приватизации;
- произвести возврат НДС, уплаченного СМСП, которые уже выкупили свои помещения.

