

Информационный бюллетень

A photograph of a modern building with a curved glass facade. The building features a central tower-like structure with a glass-enclosed upper section. The text is overlaid on the image in a bold, blue font.

**ПОРЯДОК ВЫКУПА НЕДВИЖЕМОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В АРЕНДЕ У СУБЪЕКТОВ
МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Данный бюллетень разработан для оказания информационной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Бюллетень разъясняет вопросы, связанные с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации недвижимого имущества города Москвы, находящегося у субъектов малого и среднего предпринимательства в аренде.

Преимущественное право выкупа арендуемых площадей может быть реализовано при условии соблюдения 5 критериев:

•Критерий 1

- индивидуальный предприниматель или организация, которые хотят воспользоваться преимущественным правом выкупа арендуемых площадей, являются субъектом малого и среднего предпринимательства. Согласно части 1 ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальные предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие условиям данного Федерального закона.

•Критерий 2

- арендуемое имущество находится в временном владении и (или) временном пользовании субъекта малого и среднего предпринимательства непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества. Также в названный срок включается срок владения и (или) пользования недвижимым имуществом лицом, являющимся предшествующим правообладателем по отношению к субъекту малого или среднего предпринимательства, заявившему о реализации права на приобретение. Предшествующий арендатор на момент осуществления ими временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом должен соответствовать критериям малого или среднего предпринимательства.

•Критерий 3

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества.

• Критерий 4

- площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности (в соответствии с п.2.ст.12 Закона г. Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» площадь арендуемых помещений не должна превышать 300 кв.м.). Реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли – продажи в отношении части здания или части нежилого помещения не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей зданий может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект. В остальных случаях выкуп части арендуемого помещения, площадь которых в соответствии с договором аренды превышает предельное значение (для города Москвы-300 кв. м.) противоречит действующему законодательству.

•Критерий 5

- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (данная информация имеется на официальном сайте Департамента и утверждена Постановлением Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП).

Субъект малого и среднего предпринимательства перед подачей в Департамент имущества города Москвы (далее – ДИГМ) заявления собирает следующий пакет документов:

- нотариально заверенные копии учредительных и уставных документов, а также документов об избрании лица, осуществляющего функции исполнительного органа организации;
- заверенные копии всех имеющихся договоров аренды на выкупаемую площадь, а также копии дополнительных соглашений с отметкой о регистрации в Федеральной регистрационной службе (при наличии);
- заявление о предоставлении рассрочки на оплату стоимости выкупаемого объекта недвижимости (при желании);
- документы бухгалтерской отчетности (с отметкой налогового органа), заверенные в установленном порядке с обязательным приложением отчета о прибылях и убытках (форма № 2) за прошедший год, либо соответствующую налоговую декларацию при применении упрощенной системы налогообложения;
- выписку из реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, если организация или индивидуальный предприниматель включен в вышеуказанный список после 05.08.2006 – предоставить бухгалтерский баланс и сведения о среднесписочной численности работников организации за период 2006-2008 гг. форма по КНД 1110018 в соответствии с приказом ФНС РФ от 29.03.2007 № ММ-3-25/174@ (с отметкой налогового органа);
- копию паспорта лица, уполномоченного осуществлять регистрационные действия в отношении выкупаемого объекта.
- выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (оригинал);
- документы технического и кадастрового учета, актуальные на дату представления, на помещения, находящиеся в собственности города Москвы (кадастровый паспорт, форма 1а, форма № 5, экспликация, поэтажный план) – подлинники.

* Если выкупаемые площади были получены заявителем в связи с переуступкой прав по договору аренды после вступления в законную силу Федерального Закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», то согласно ст.17.1 данного закона в обязательном порядке переуступка прав по договору аренды должна быть осуществлена только по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения этих договоров.

Для реализации преимущественного права приобретения недвижимого имущества субъекты малого и среднего предпринимательства представляют (лично, нарочным – в экспедицию ДИГМ, либо направляют по почте) заявление о выкупе с приложением полного пакета документов.

В случае отсутствия обстоятельств, препятствующих продаже (отчуждению) объектов недвижимости, в соответствии с полученными документами Департаментом имущества города Москвы организуется оценка рыночной стоимости объекта, планируемого к выкупу. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценка производится независимым оценщиком. (в течении трехнедельного срока), с последующим поступлением документов в Управление оценки и аудита

После получения Управлением казны Департамента имущества города Москвы оценки рыночной стоимости объекта подготавливаются следующие документы:

- Проект распоряжения об исключении объекта недвижимого имущества, планируемого к выкупу, из Перечня государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства;
- Проект договора купли продажи имущества;
- Проект распоряжения о совершении сделки купли продажи объекта недвижимости

(в течении 7 дней с момента поступления информации об оценке указанные документы направляются в Управление правового и методического обеспечения)

Управление казны после получения распоряжения об исключении объекта недвижимого имущества, планируемого к выкупу из Перечня, направляет в организацию предложение о заключении договора купли продажи с указанием цены выкупаемого имущества (в течении 3 дней с момента поступления документов из Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы)

Департамент имущества города Москвы (контактный телефон Управления казны 699-55-37) на основании представленных документов проводит предварительную проверку отсутствия обстоятельств, препятствующих продаже (отчуждению) объектов недвижимости (в недельный срок после получения исполнителем Управления казны полного комплекта документов).

В случае обнаружения обстоятельств, препятствующих продаже (отчуждению) объектов недвижимости, заявителю (субъекту малого и среднего предпринимательства) направляется письмо с информацией о не соответствии требованиям действующего законодательства

Управление правового и методического обеспечения проводит правовую проверку документов на предмет отсутствия обстоятельств, препятствующих продаже (отчуждению) объектов недвижимости – (срок с момента поступления документов от Управления казны - 3 дня)

В случае отсутствия обстоятельств, препятствующих продаже (отчуждению) объектов недвижимости Управление правового и методического обеспечения направляет документы в Управление казны

Управление казны направляет в Департамент науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы (тел. 957-05-10) с целью согласования распоряжение об исключении объекта недвижимого имущества, планируемого к выкупу, из Перечня государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

согласие

отказ

СОГЛАСИЕ

В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи подписывается и указанная сумма в договоре оплачивается и направляется в Департамент.

После подтверждения поступления денежных средств в бюджет города Москвы, Управление казны выдает субъекту малого и среднего предпринимательства следующий комплект документов для регистрации перехода прав собственности:

- 2 копии распоряжения о приватизации (копия верна);
- 2 копии исключения из Перечня установленного Постановлением Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП (копия верна);
- доверенность на организацию за подписью руководителя Департамента (оригинал);
- доверенность на заместителя руководителя Департамента (копия верна);
- БТИ полный комплект (оригинал);
- свидетельство на право собственности города (копия заверенная ТУ Департамента).

ОТКАЗ

В случае отказа субъект малого и среднего предпринимательства в любой день, но не более 30 дней со дня получения договора, вправе подать в письменной форме заявление об отказе

Департамент имущества города Москвы вправе принять одно из следующих управленческих решений

Принять решение о выставлении данного нежилого помещения на продажу в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» по результатам проведения аукциона с начальной ценой, определенной по результатам независимой оценки рыночной стоимости объектов.

Принять решение о сохранении права пользования помещениями за арендатором в соответствии с условиями указанными в договоре аренды.

В случае, если по результатам проверки Управлением казны предоставленного заявителем комплекта документов устанавливается, что выкупаемый объект является объектом культурного наследия*

В соответствии со статьей 9 Закона города Москвы от 17.12.2008 № 66 ДИГМ направляет запрос в Департамент культурного наследия о возможности приватизации (срок рассмотрения документов в Департаменте Культурного наследия 1 месяц)

В случае отсутствия обстоятельств, препятствующих продаже (отчуждению) объектов недвижимости, формируется необходимый комплект документов

Отдельно стоящее здание (до 300 кв.м.)

Комплект документов передается на оценку соответствию с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса РФ отчуждение здания проводится только вместе с земельным участком, таким образом ДИГМ запрашивает в Департаменте земельных ресурсов кадастровый паспорт земельного участка и свидетельство о регистрации права собственности земельного участка, свидетельство о регистрации постоянного (бессрочного) пользования, а также информацию об имеющихся обременениях

* Приватизация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности города Москвы, осуществляется в соответствии с федеральным законодательством и законами города Москвы по согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в области охраны объектов культурного наследия.

В договор купли-продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) включаются обязательства нового собственника по восстановлению и сохранению соответствующего памятника истории и культуры, которые являются обременениями права собственности на данный объект и указываются в охранном обязательстве собственника объекта культурного наследия, оформляемом в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в области охраны объектов культурного наследия.

Независимо от количества пользователей объекта нежилого фонда (здание, строение, сооружение), отнесенного к объекту культурного наследия, приватизации подлежит объект нежилого фонда (здание, строение, сооружение) полностью как единый объект недвижимости. Продажа объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) по частям не допускается. Указанное требование распространяется на находящуюся в собственности города Москвы часть объекта нежилого фонда (здание, строение, сооружение), если другая часть такого объекта на момент вступления в силу указанного Закона не является собственностью города Москвы.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Конституция Российской Федерации принята народным голосованием 12.12.1993 с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации от 30.12.2008 № 6 ФКЗ и от 30.12.2008 № 7 ФКЗ
2. 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»
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
5. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»
6. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
7. Информационное письмо президиума высшего арбитражного суда РФ от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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»
8. Закон города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы»
9. Постановление Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1140-ПП «Об утверждении Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»