

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения городской Думы города Нижнего Новгорода «О внесении изменений в Положение о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, принятое постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188»

Постановлением городской Думы г. Нижнего Новгорода от 17.12.2008 №188 утверждено положение о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства (далее- Положение).

Данное положение устанавливает организационные и правовые основы отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, составляющего муниципальную имущественную казну города Нижнего Новгорода и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, данное положение не распространяет свое действия в отношении возмездного отчуждения имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям.

В то же время, Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ) предусмотрено право муниципальных предприятий осуществлять возмездное отчуждение имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения и арендуемого лицом, отвечающим установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям для реализации преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.

В целях урегулирования данного вопроса вносятся изменения, касающиеся распространения действия положения на муниципальные предприятия в части отчуждения имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом №159-ФЗ.

Пунктом 6 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ предусмотрено, что стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

Арендодателем муниципального имущества выступает отраслевой (функциональный) орган администрации города Нижнего Новгорода, осуществляющий полномочия по управлению и распоряжению муниципальным имуществом либо муниципальное предприятие, которому муниципальное имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения (далее – арендодатель).

Неотделимыми улучшениями арендуемого муниципального имущества, произведенными арендатором и предлагаемыми к зачёту в счёт оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на

приобретение арендуемого имущества, являются работы по капитальному ремонту, реконструкции арендуемого муниципального имущества, улучшающие технические, эксплуатационные и стоимостные характеристики объекта недвижимости.

Порядок получения арендатором согласия на осуществление неотделимых улучшений арендуемого имущества и порядок зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, являющегося собственностью города Нижнего Новгорода, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства, при реализации преимущественного права на его приобретение не регламентированы муниципальными правовыми актами города Нижнего Новгорода.

Учитывая вышеизложенное, в настоящее время зачет стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, являющегося собственностью города Нижнего Новгорода, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на его приобретение, осуществляется только в судебном порядке, после направления арендаторами исковых заявлений о необходимости зачета стоимости проведенных неотделимых улучшений.

В целях урегулирования вопроса реализации субъектами малого и среднего предпринимательства положений статьи 5 Федерального закона №159-ФЗ вносятся изменения, которые устанавливают порядок получения арендатором согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений и зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, являющегося собственностью города Нижнего Новгорода, приобретаемого арендатором-субъектом малого и среднего предпринимательства, при реализации преимущественного права на его приобретение.

Внесение вышеуказанных изменений в Положение приведет к тому, что получение согласия на осуществление неотделимых улучшений и зачет их стоимости при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества будут осуществляться в порядке, установленном правовым актом города Нижнего Новгорода.

Порядком предполагается возложить на арендаторов (субъектов малого и среднего предпринимательства) следующие обязанности:

- направление заявлений на получение согласия на осуществление неотделимых улучшений по установленной форме;
- уведомление арендодателя о завершении осуществления неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества.

Зачет стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, приобретаемого арендатором – субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение происходит только при выполнении следующих условий:

- арендатор соответствует требованиям, предусмотренным статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ;

- имеется согласие арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, полученное в установленном правовым актом порядке.

При несоблюдении данных условий арендодатель уведомляет арендатора об отказе в зачете неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого муниципального имущества.

Принятие указанного проекта сократит судебные расходы города Нижнего Новгорода (оплата государственных пошлин, проведение судебных экспертиз), которые возникают при направлении субъектами малого и среднего предпринимательства исковых заявлений в суд.

И.о. председателя комитета по
управлению городским имуществом и
земельными ресурсами



А.В.Кирюхин