

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Постановлением городской Думы города 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 города Нижнего Новгорода, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Проектом решения городской Думы города Нижнего Новгорода «О внесении изменений в постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.12.2008 № 188 «О Положении о порядке реализации преимущественного права выкупа арендованного муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства» предлагается внести в Положение следующие изменения:

1. Федеральным законом от 29.12.2022 № 605-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Федеральный закон 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), согласно которым субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется также преимущественное право выкупа арендуемого ими движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Учитывая вышеизложенное, требуется внесение изменений в Положение, которыми будут установлены организационные и правовые основы отчуждения движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Нижнего Новгорода, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

Согласно внесенным изменениям субъекты малого и среднего предпринимательства смогут выкупить арендуемое движимое имущество, если такое имущество включено в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, в течение трёх лет до дня подачи соответствующего заявления, а также на день подачи субъектом заявления движимое имущество находится в его временном владении или пользовании непрерывно в течение одного года и более в соответствии с договором аренды. Срок рассрочки оплаты движимого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение не должен составлять менее 3 лет.

2. Положение не распространяет свое действия в отношении возмездного отчуждения имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям.

В то же время, Федеральным законом № 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.

3. 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.

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 в Положение 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.

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

- направление заявлений на получение согласия на осуществление неотделимых улучшений по установленной форме;

- уведомление арендодателя о завершении осуществления неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества и представление пакета документов, подтверждающих их выполнение и оплату.

имущества принимаются фактически произведенные неотделимые улучшения.

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.

- имеется факт принятия арендодателем осуществленных арендатором неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества.

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.

Председатель комитета по
управлению городским имуществом и
земельными ресурсами
администрации города Нижнего Новгорода



С.Н. Помпаева