



## Официальная версия

15 августа в пресс-центре агентства «Интерфакс Северо-Запад» состоялась пресс-конференция на тему «О преимущественном праве выкупа арендуемых помещений предприятиями малого бизнеса».



На снимке: Игорь Метельский

На вопросы журналистов, касающиеся законопроекта «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», отвечали председатель КУГИ Игорь Метельский, зам. председателя КУГИ Дмитрий Куракин, пресс-секретарь КУГИ Елена Бодрова.

Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ) вступил в силу 4 августа 2008 г. Этот документ крайне важен для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее СМ и СП), так как до его принятия реализация арендуемого у государства помещения осуществлялась через открытые торги. А арендаторы, годами их занимавшие, вложившие деньги в их ремонт и благоустройство, не имели права преимущественного выкупа перед другими претендентами.

Новый закон предусматривает преимущество права выкупа арендуемых помещений для СМ и СП на следующих условиях:

1. Субъекты малого предпринимательства являются арендаторами имущества в течение 3 лет и более (на момент принятия закона);
2. Предприниматели надлежащим образом уплачивают арендную плату;

3. Площадь арендуемых помещений не превышает предельные значения, установленные законами субъектов РФ;

4. По выбору арендатора возможна оплата приобретаемого имущества в рассрочку в пределах срока, установленного законами субъектов РФ.

По ФЗ, выкуп арендуемого имущества должен осуществляться без проведения торгов по цене, равной его рыночной стоимости, определенной независимой компанией-оценщиком. Переуступка преимущественного права приобретения арендуемого имущества не допускается.

До 1 января 2009 г. каждый субъект РФ должен для себя определить:

1. Максимальную стоимость помещения, которое можно выкупить;
2. Срок рассрочки оплаты приобретаемого имущества.

В этих условиях Правительство Санкт-Петербурга готово внести в Законодательное собрание законопроект, определяющий порядок и условия выкупа помещений. На сегодняшний день Комитетом по управлению городским имуществом выработана и согласована с профильными комитетами позиция относительно разрабатываемого Закона Санкт-Петербурга, согласно которой размер помещения не может превышать 500 м<sup>2</sup>, у арендатора отсутствуют долги по арендной плате на момент принятия закона и рассрочка по цене выкупа должна быть осуществлена в течение двух лет.

Предусмотрено 2 процедуры реализации права преимущественного выкупа арендуемых помещений:

1. Решение о приватизации сдаваемых в аренду помещений принимает

КУГИ. Комитет при этом обязан предоставить возможность воспользоваться правом преимущественного выкупа. Если в силу каких-либо причин арендатор отказывается от права преимущественного выкупа, Комитет имеет право провести открытые торги;

2. Арендатор в срок с 01.01.09 г. до 01.07.2010 г. подает заявление на выкуп арендуемого помещения в КУГИ. Необходимой сопроводительной документацией для этого является: заявление о том, что арендатор, в соответствии со ст. 3 ФЗ от 22.07.2008 г. №159-ФЗ, удовлетворяет требованиям преимущественного выкупа помещения; рыночная оценка стоимости арендуемого помещения.

Естественно, не все помещения будут предоставлены для приватизации. Во-первых, необходимо сформировать фонд поддержки – это помещения, забронированные от продажи, предназначенные только для аренды. Формирование фонда необходимо для продолжения социально-экономической политики поддержки СМ и СП.

Во-вторых, в этот фонд не попадут помещения в зданиях, которые:

1. Стоят на центральных магистралях, и вход в которые осуществляется с улицы;
2. Включены в фонд социально-значимых объектов;
3. Здания, предназначенные для бизнес-инкубаторов;
4. В соответствии с генпланом, подлежат сносу под пробивки дорог и других мест общественного пользования.

Сейчас остро чувствуется необходимость в законах, которые не на словах, а на деле могут стать опорой для защиты и поддержки малого и среднего предпринимательства.