

Информация
для арендаторов, претендующих на преимущественное право выкупа
арендованного имущества в рамках 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»**
от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

В целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства принят Федеральный закон от 22.07.2008 N 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» (далее - Закон), который вступил в силу 05.08.2008.

Таким образом, каждый арендатор, который соответствует условиям отнесения его к категории субъектов малого и среднего предпринимательства (ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ"), а также при соблюдении условий, определенных ст. 3 Закона, имеет преимущественное право приобретения арендуемого муниципального имущества.

Порядок реализации преимущественного права определен ст. 4 Закона.

Здесь необходимо отметить, что органы местного самоуправления вправе самостоятельно на основании своих нормативных правовых актов устанавливать предельные значения площади арендуемых помещений, срок рассрочки оплаты арендуемого имущества в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 1 ст. 4 Закона).

До принятия вышеуказанных нормативных правовых актов, реализация преимущественного права арендатора на приватизацию арендованного имущества в порядке части 2 ст. 9 Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества...» от 22.07.2008 № 159-ФЗ (далее – Закон) возможна будет после 01.01.2009 в силу части 2 ст. 10 Закона.

Тогда, при принятии органом местного самоуправления решения об условиях приватизации муниципального имущества в соответствии с частями 1, 2 ст. 4 Закона в течение *десяти дней* с даты принятия решения уполномоченные органы направляют арендаторам копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества, а также проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества

и договоров о его залоге (в случае, если арендуемое имущество приобретает арендатором в рассрочку).

При согласии арендатора на реализацию его преимущественного права на приватизацию, договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение *тридцати дней* со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проектов договора купли-продажи арендуемого имущества и договора о его залоге.

При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления арендатора о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ".

К заявлению Арендатор прикладывает следующие документы:

платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка по договору купли-продажи;

сведения о предмете залога – нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации права, документ о рыночной стоимости предмета залога (в случае, если арендуемое имущество приобретает арендатором в рассрочку);

документ, подтверждающий уведомление федерального антимонопольного органа или его территориального органа о намерении приобрести подлежащее приватизации имущество в соответствии с антимонопольным законодательством РФ.

иные документы, требование к представлению которых может быть установлено федеральным законом;

опись представленных документов.

Индивидуальные предприниматели без образования юридического лица дополнительно представляют следующие документы:

нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя;

нотариально заверенная копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

справка инспекции Министерства РФ по налогам и сборам об отсутствии (наличии) задолженности в бюджет.

Юридические лица дополнительно представляют следующие документы:

нотариально заверенные копии учредительных документов;

нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

нотариально заверенная копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

справка инспекции Министерства РФ по налогам и сборам об отсутствии (наличии) задолженности в бюджет;

решение в письменной форме соответствующего органа управления о приобретении имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами арендатора и законодательством государства, в котором зарегистрирован арендатора);

сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале юридического лица.

В случае подачи заявки представителем арендатора предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

При необходимости перечень документов, прилагаемых к заявке, может быть расширен, о чем заявитель извещается дополнительно.

До тех пор, пока соответствующий нормативный правовой акт не будет принят, арендатор муниципального имущества не вправе будет реализовать свое преимущественное право до 01.01.2009.

В случае если до 01.01.2009 законом субъекта РФ не будут установлены предельные значения площади арендуемых помещений и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, применяются предельные значения и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, установленные Правительством РФ.