Нижнеудинская межрайонная прокуратура

«Преимущественное право субъектов малого среднего предпринимательства на приобретение в собственность арендованного недвижимого имущества»

Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения 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») при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности предусмотрено преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком при следующих условиях:

1) имущество по состоянию на день подачи заявления находится в аренде непрерывно в течение двух лет и более;

2) у арендатора отсутствует задолженность по арендной плате и неустойкам:

• на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, когда оно выкупается в соответствии с ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 159-ФЗ;

• на день подачи заявления о реализации преимущественного права в случае, когда имущество выкупается в порядке, предусмотренном ч. 2, 2.1 ст. 9 Федерального закона № 159-ФЗ;

3) 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;

4) сведения о субъекте малого и среднего предпринимательства на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.

Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Кроме того, стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

Помощник прокурора

юрист 3 класса В.Г.Пирва