



КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО КРАЯ (КСП ПК)

Ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614006, тел. (342) 217-75-00, факс 217-75-01, E-mail: Permoblksp@ksppk.ru
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090, ИНН/КПП 5902292350/590201001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Пермского края
«Об установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Пермского края или муниципальной собственности».

(внесён группой депутатов Законодательного Собрания Пермского края)

17.07.2017

№ 29

Представленный на заключение проект закона предусматривает установление срока рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Пермского края или муниципальной собственности, при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества - не более 7 лет.

В Пояснительной записке к проекту закона предлагаемый срок рассрочки обуславливается мерой поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства по реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, ограниченного сроком до 01.07.2018 г.

По результатам экспертизы проекта закона, отмечаем следующее:

1. Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ¹ (далее - Закон № 159-ФЗ) на период до 01.07.2018 г. определены особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности субъекта РФ или в муниципальной собственности, предусматривающие преимущественное право субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендованного имущества.

Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества реализуется при соблюдении условий, определенных ст. 3 Закона № 159-ФЗ, включая условие, что арендуемое по состоянию на 01.07.2015 г. имущество находится во временном владении или пользовании непрерывно в течение 2-х и более лет в соответствии с договором аренды такого имущества (за исключением случаев, установленных ч. 2.1. ст. 9 Закона № 159-ФЗ).

¹ Федеральный закон от 22.07.2008 № 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».

2. Согласно ч. 1 ст. 5 Закона № 159-ФЗ оплата недвижимого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях. Срок рассрочки оплаты приобретаемого такого имущества при реализации преимущественного права устанавливается законами субъектов РФ, но не должен составлять менее 5 лет.

Частью 2 ст. 26 Закона Пермского края от 02.07.2007 № 62-ПК «О приватизации государственного имущества Пермского края» предусмотрено, что срок рассрочки на приобретение арендуемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства определяется законом Пермского края.

В настоящее время, законом Пермского края не установлен срок рассрочки оплаты приобретаемого арендуемого имущества. В связи с чем, при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права, в Пермском крае в соответствии со ст. 9 Закона № 159-ФЗ применяется срок рассрочки, равный 5 годам.

Предлагаемое увеличение срока рассрочки оплаты приобретаемого арендуемого имущества с 5 до 7 лет позволит субъектам малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права снизить финансовую нагрузку при осуществлении ими ежемесячных или ежеквартальных платежей за приобретаемое имущество (на 29% без учёта процентов за рассрочку).

3. Приобретение арендованного имущества в рамках преимущественного права предусматривается по цене, равной его рыночной стоимости, определённой независимым оценщиком в установленном законодательством порядке и оплачиваемой, в случае рассрочки, ежемесячными или ежеквартальными платежами в равных долях (ст. 3, ч. 1 ст. 5 Закона № 159-ФЗ).

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, начисляются проценты исходя из ставки, равной 1/3 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (ч. 3 ст. 5 Закона № 159-ФЗ).

Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах, принадлежит исключительно субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (ч. 2 ст. 5 Закона № 159-ФЗ). Исходя из данной нормы, решения покупателя носят заявительный характер.

Следует отметить, что, в случае активности субъектов малого и среднего предпринимательства в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества посредством рассрочки платежей в связи с предлагаемым более длительным сроком рассрочки, - существует вероятность в необходимости увеличения расходов в текущем году на проведение предпродажной подготовки государственного и муниципального имущества, подлежащего приватизации (в т.ч. на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества).

В случае принятия в текущем году предлагаемого проекта закона, учитывая временной период его принятия, а также норму ч. 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ по соблюдению уполномоченными органами установленных временных сроков по обеспечению заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества и по принятию решения об условиях приватизации и направлению субъекту малого или среднего предпринимательства проекта договора купли-продажи арендуемого имущества, - вероятность возникновения возможных выпадающих доходов от разницы между арендными платежами и доходами от купли-продажи арендуемого имущества в рамках предлагаемого законопроекта в текущем году наблюдаться не будет.

Вывод: проект закона Пермского края «Об установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого ими недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Пермского края или муниципальной собственности» рекомендуется для рассмотрения Законодательным Собранием Пермского края в первом чтении.

И.о. председателя КСП ПК



Ю.П. Скорняков