**Расширение имущественной поддержки субъектов МСП**

3 июля 2018 года был принят и вступил в силу новый Закон, направленный на расширение имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (субъектов МСП). Как на практике будут реализовываться новые права субъектов МСП? Как изменились условия выкупа арендованного имущества для субъектов МСП? Ответы — в предложенном материале.

Федеральный закон от 03.07.2018 N 185-ФЗ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства" (Далее — Федеральный закон N 185-ФЗ) разработан в соответствии с п. 33 Плана мероприятий (дорожной карты) по реализации Стратегии развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 N 1083-р, в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (субъекты МСП).

Федеральный закон N 185-ФЗ вступил в силу со дня официального опубликования — 3 июля 2018 года.

Основной целью данного Закона является увеличение числа малых и средних предприятий — собственников имущества.

Принятый Закон направлен на решение следующих задач:

  — введение бессрочного права выкупа, арендуемого государственного и муниципального имущества;

  — распространение указанного права на федеральное имущество;

— создание возможности для вовлечения земельных участков в механизм оказания имущественной поддержки субъектам МСП.

Изменения в Земельном кодексе

Федеральный закон N 185-ФЗ внес изменения в ст. 22 ЗК РФ, регулирующую вопросы аренды земельных участков.

 Уточняются положения о том, кто не может передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьим лицам. Ранее это были только арендаторы — резиденты особых экономических зон, а с внесением изменений к ним добавились субъекты МСП. Так, устанавливается, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон — арендаторов земельных участков, а также субъектов МСП, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные п. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (Далее — Федеральный закон    N 209-ФЗ вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Аналогичные изменения затронули правовое регулирование вопросов субаренды земельных участков. Со вступлением в силу изменений закрепляется, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон — арендаторов земельных участков, а также субъектов МСП, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, поименованные в п. 4 ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Можно предположить, что рассмотренные изменения внесены в целях недопущения злоупотреблений со стороны субъектов МСП.

 Кроме того, дополнительно регламентируются вопросы подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 39.11 ЗК РФ). В ЗК РФ вводится норма о том, что участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предоставляемого во владение и пользование субъектам МСП (п. 4 ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ), могут являться только субъекты МСП, за исключением субъектов МСП, в отношении которых не может оказываться поддержка согласно п. 3 ст. 14 Федерального закона N 209-ФЗ.

 Кроме того, уточняется, что извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные п. 4 ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ, если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предоставляемого во владение и пользование субъектам МСП (п. 4 ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ), заявители декларируют свою принадлежность к субъектам МСП путем представления в форме документа на бумажном носителе или в электронном виде сведений из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам МСП в силу п. 5 ст. 4 Федерального закона N 209-ФЗ (для вновь созданных субъектов МСП) (ст. 39.12 ЗК РФ).

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов дополняются следующим основанием (ст. 39.16 ЗК РФ): с заявлением о предоставлении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные п. 4 ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ, обратилось лицо, которое не является субъектом МСП, или лицо, в отношении которого не может оказываться поддержка в соответствии с п. 3 ст. 14 Федерального закона N 209-ФЗ.

Дополнения и уточнения Федерального закона N 209-ФЗ

Федеральный закон N 185-ФЗ внес ряд дополнений и уточнений в Федеральный закон N 209-ФЗ. Основные коррективы коснулись ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ, устанавливающей порядок имущественной поддержки субъектов МСП.

Во-первых, уточнены категории земельных участков, которые могут передаваться субъектам МСП в виде имущественной поддержки: субъектам МСП не могут предоставляться земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

Во-вторых, теперь запрещается продажа государственного и муниципального имущества, включенного в перечни, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность субъектов МСП в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 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 N 159-ФЗ) и в случаях, указанных в пп. 6, 8 и 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ. В отношении названного имущества запрещаются также переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем), передача в субаренду, за исключением предоставления имущества в субаренду субъектам МСП организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пп. 14 п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006  N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В-третьих, некоторые уточнения вносятся в правовое регулирование формирования и использования перечней государственного и муниципального имущества, предоставляемого субъектам МСП. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления утверждают перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов МСП), с ежегодным до 1 ноября текущего года дополнением таких перечней государственным и муниципальным имуществом. Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов МСП в соответствии с Федеральным законом N 159-ФЗ и в случаях, указанных в пп. 6, 8 и 9 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации и размещению в Интернете на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и (или) на официальных сайтах информационной поддержки субъектов МСП. В данные перечни не включаются земельные участки, предусмотренные пп. 1 — 10, 13 — 15, 18 и 19 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, за исключением земельных участков, предоставленных в аренду субъектам МСП.

К сведению. По состоянию на июнь 2017 года общее число объектов, включенных в перечни, составляет 44 922, из них:

— объектов, находящихся в федеральной собственности, — 708 единиц;

— объектов, находящихся в собственности субъектов РФ, — 7 793 единицы;

— объектов, находящихся в муниципальной собственности, — 36 421 единица.

Общее количество земельных участков, включенных в перечни, составляет 1 259 единиц (2,8% общего числа объектов, включенных в перечни).

Коррективы Федерального закона N 159-ФЗ

Пожалуй, наиболее ощутимые в практическом плане коррективы внесены Федеральным законом N 185-ФЗ в Федеральный закон N 159-ФЗ.

Так, устанавливается, что данный Закон регулирует отношения, связанные с отчуждением имущества, находящегося не только в государственной собственности субъектов РФ, но и в федеральной собственности, в связи с чем во всем Законе теперь используется только понятие «имущество, находящееся в государственной собственности».

Примечание. Субъектам МСП предоставляется преимущественное право выкупа недвижимого имущества, находящегося в собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, а с 03.07.2018 и недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности.

Предоставление субъектам МСП преимущественного права выкупа недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, по аналогии с уже имеющимся у них преимущественным правом выкупа недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности, представляется оправданным в целях уравнивания в правах арендаторов федерального имущества и арендаторов имущества субъектов РФ и муниципального имущества.

Уточняется перечень случаев, на которые не распространяется действие Федерального закона N 159-ФЗ: помимо иных ранее указанных ситуаций, Закон не подлежит применению в случае, если на день подачи субъектом МСП заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества опубликовано объявление о продаже имущества на торгах или заключен договор, предусматривающий отчуждение такого имущества унитарным предприятием.

Важные изменения вносятся в ст. 3 «Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества» Федерального закона N 159-ФЗ.

Субъекты МСП, за исключением субъектов МСП, осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса, и субъектов МСП, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

 При этом такое преимущественное право может быть реализовано при соблюдении определенных условий. Ранее в качестве одного из условий устанавливалось, что арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2015 должно находиться в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного п. 2.1 ст. 9 Федерального закона N 159-ФЗ. Таким образом, преимущественное право на приобретение арендуемого имущество могло быть только у указанной категории субъектов МСП. Со вступлением в силу рассматриваемых изменений данный критерий заменяется на временное владение и (или) пользование в течение двух и более лет по договору аренды по состоянию на день подачи заявления, то есть вводится бессрочное действие права на преимущественный выкуп арендованного имущества. Согласно пояснительной записке к проекту федерального закона N 185-ФЗ данное предложение было поддержано большинством субъектов РФ и объединениями предпринимателей (Торгово-промышленная палата РФ, Российский союз промышленников и предпринимателей, Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «Опора России») в рамках мониторинга практики применения Федерального закона N 159-ФЗ в соответствии с поручением Правительства РФ.

Кроме того, вводится правовая норма о том, что субъект МСП, утративший преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в связи с отказом от заключения или не подписанием договора купли-продажи арендованного имущества, в отношении которого уполномоченным органом принято решение об условиях приватизации государственного или муниципального имущества, может направить в уполномоченный орган заявление о включении определенного имущества в соответствующий перечень при условии, что на день подачи этого заявления арендуемое имущество, в отношении которого таким субъектом ранее было утрачено преимущественное право на его приобретение, находится в его временном владении и (или) временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Согласно внесенным изменениям правило, по которому воспользоваться преимущественным правом выкупа арендованного имущества можно было только до июля 2018 года, отменили.

Федеральный закон N 185-ФЗ наделяет субъектов МСП правом бессрочного выкупа арендованного недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, а также вносит некоторые иные изменения, в том числе редакционно-организационного характера.

В целом данные меры направлены на укрепление имущественной основы ведения предпринимательской деятельности, создание условий для вовлечения в полноценный хозяйственный оборот государственного или муниципального имущества, не используемого для реализации установленных законодательством РФ полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления.