

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об экспертизе правоприменения Закона Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 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» на территории Республики Северная Осетия-Алания

Министерством экономического развития Республики Северная-Осетия-Алания (далее - уполномоченный орган) в соответствии с п. 3.3. Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов в Республике Северная Осетия-Алания (далее – Порядок), утвержденного постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 16 мая 2014 года № 168 «Об утверждении порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов в Республике Северная Осетия–Алания» и на основании утвержденного плана проведения экспертизы нормативных правовых актов на II полугодие 2014 года проведена экспертиза правоприменения (далее – экспертиза) Закона Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 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 – Федеральный закон № 159-ФЗ) на территории Республики Северная Осетия-Алания. В ходе экспертизы действующего нормативного правового акта установлено следующее.

До принятия Федерального закона № 159-ФЗ отношения, связанные с участием в приватизации арендуемого имущества, регулировались исключительно Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». При этом малый и средний бизнес был практически отстранен от процесса приватизации, а зачастую субъекты малого предпринимательства вообще теряли объекты, в которые за годы аренды вкладывали значительные финансовые средства (арендованные малыми предприятиями помещения выставлялись на торги, на которых крупные компании выкупали помещения, определяя цену «неподъемную» для малых предприятий). С принятием Федерального закона № 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП) предоставлено

преимущественное право на приватизацию арендуемого ими имущества (объектов недвижимости), а также установлен льготный порядок выкупа арендуемых объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности.

Статьи 2., 3., 4. и 5. Федерального закона № 159-ФЗ (вступили в силу с 1 января 2009 года), предусматривают правовое регулирование отчуждения арендуемого имущества и преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества. Действие указанных статей закона заканчивается 1 июля 2015 года.

Критерии по предоставлению субъектам МСП РСО-Алания указанного преимущественного права следующие:

1) выкупаемое нежилое помещение по состоянию на 1 июля 2013 года находится в аренде субъекта малого предпринимательства непрерывно в течение 2-х и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое помещение и неустойкам на день подачи субъектом малого или среднего бизнеса заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по нормативному правовому акту;

3) арендуемое имущество не включено в перечень государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП, утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (ред. от 28.12.2013).

В соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ, Законом Республики Северная Осетия-Алания от 31 декабря 2008 года № 68-РЗ «Об установлении предельного значения площади арендуемого имущества Республики Северная Осетия-Алания, подлежащего отчуждению» (в ред. от 22.12.2011 г. № 50-РЗ) установлено предельное значение площади арендуемого имущества Республики Северная Осетия-Алания, подлежащего отчуждению в размере 1500 кв.м.

Основанием для включения Федерального закона № 159-ФЗ в план проведения экспертизы нормативных правовых актов на II полугодие 2014 года послужило обращение руководства Северо-Осетинской территориальной организации профсоюза работников торговли, общественного питания и предпринимательства «Торговое единство» в уполномоченный орган 10 июня 2014 года. В обращении было заявлено, что ряд предпринимателей республики столкнулся с затруднениями при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого ими имущества (статья 3. Федерального закона № 159-ФЗ).

Проведение экспертизы правоприменения Федерального закона № 159-ФЗ направлено на выявление административных барьеров, связанных с отчуждением государственной собственности субъектов недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Северная Осетия-Алания или в муниципальной собственности, арендуемого субъектами МСП.

В целях организации и проведения экспертизы правоприменения Федерального закона № 159-ФЗ на территории Республики Северная Осетия-Осетия разработан план проведения экспертизы, включающий следующие этапы:

- определение временного периода, в течение которого проанализировано правоприменение Федерального закона № 159-ФЗ на территории республики: с 2010 года по 2014 год (9 месяцев);

- определение круга участников публичных консультаций по вопросу проведения экспертизы правоприменения Федерального закона № 159-ФЗ на территории республики, обеспечивающего объективность оценок правоприменение нормативного правового акта;

- подготовка и размещение уведомления о проведении экспертизы правоприменения Федерального закона № 159-ФЗ на официальном сайте уполномоченного органа;

- подготовка и направление письменных запросов в Министерство имущественных отношений Республики Северная Осетия-Алания и в муниципальные образования Республики Северная Осетия-Алания об итогах исполнения положений Федерального закона № 159-ФЗ на территории республики за период с 2010 года по 2014 год (9 мес.);

- обобщение и анализ сведений, предоставленных Министерством имущественных отношений Республики Северная Осетия-Алания и муниципальными образованиями Республики Северная Осетия-Алания;

- рассмотрение вопроса «Об итогах экспертизы правоприменения положений Федерального закона № 159-ФЗ на территории РСО-Алания» на совместном совещании уполномоченного органа с руководителями общественных объединений предпринимателей республики;

- подготовка заключения об экспертизе правоприменения Федерального закона № 159-ФЗ на территории Республики Северная Осетия-Алания.

Предоставленные сведения Министерством государственного имущества и земельных отношений РСО-Алания и муниципальными образованиями Республики Северная Осетия-Алания за анализируемый период сведены в следующую таблицу:

Итоговые сведения об исполнении Федерального закона № 159-ФЗ на территории РСО-Алания, предоставленные:					
№№ пп	Годы	Количество субъектов МСП, выкупивших арендуемые площади согласно ФЗ № 159-ФЗ / суммарная площадь		Количество отказов в выкупе арендуемой площади	Основные причины отказов
		ед./м ²		ед.	
Министерством имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания					
		РСО-Алания	в т.ч. г. Владикавказ		
1.	2010	0	0	0	
2.	2011	2/359,1	2/359,1	0	
3.	2012	0	0	0	
4.	2013	0	0	0	
5.	2014 (9 мес.)	0	0	0	
2010-2014 (9 мес.)		2/359,1	2/359,1	0	
муниципальными образованиями Республики Северная Осетия-Алания					
1.	2010	33/3067,59		0	
2.	2011	14/772,8		0	
3.	2012	1/23,1		0	
4.	2013	4/325,4		0	
5.	2014 (9 мес.)	3/315,6		0	
2010-2014 (9 мес.)		55/4504,5		0	

Анализ предоставленных данных показал следующее.

За период с 2010 года по 2014 год (9месяцев) 57 субъектов МСП Республики Северная Осетия-Алания реализовали преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества в соответствии с положениями Федерального закона № 159-ФЗ. Выкуплены 2 объекта

недвижимого имущества республиканской собственности площадью 359,1 м² и 55 объектов муниципальной собственности площадью 4504,5 м².

Динамика исполнения требований Федерального закона № 159-ФЗ на территории Республики Северная Осетия-Алания характеризуется наибольшим количеством договоров купли-продажи арендуемого субъектами МСП имущества в 2010 году - 33 договора или 60% от всей проданной недвижимости, суммарной площадью 3067,59 м² или 68,1%. В 2011, 2012, 2013 годах эти показатели составили: 14 договора (25,5%) площадью 772,8 м² (17,2%), 1 (1,8%) 23,1 м² (0,5%), 4 (7,3%) 325,4 м² (7,2%) соответственно. К концу анализируемого периода (9 месяцев 2014 года) количество договоров уменьшилось до 3 (5,4%) площадью 315,6 м² (7%).

Нарушений и неисполнения требований Федерального закона № 159-ФЗ Министерством государственного имущества и земельных отношений Республики Северная Осетия-Алания и органами местного самоуправления Республики Северная Осетия-Алания не установлено.

Предложений и замечаний в ходе экспертизы правоприменения рассматриваемого закона на официальном сайте уполномоченного органа от субъектов МСП и общественных объединений предпринимателей республики не поступило.

Результаты экспертизы правоприменения положений Федерального закона № 159-ФЗ на территории РСО-Алания рассмотрены на совместном совещании уполномоченного органа с руководителями общественных объединений предпринимателей Республики Северная Осетия-Алания по теме: «Внедрение процедуры оценки регулирующего воздействия в практику государственного управления на территории Республики Северная Осетия-Алания» 17 декабря 2014 года (Протокол №3).

Таким образом, Федеральный закон № 159-ФЗ предоставил субъектам МСП республики возможность воспользоваться преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества. За анализируемый период:

- 2 субъекта МСП выкупили арендуемые площади, находящиеся в республиканской собственности суммарной площадью - 359,1 м² и 55 субъектов МСП выкупили арендуемые площади, находящиеся в муниципальной собственности суммарной площадью - 4504,5 м²;

- нарушений исполнения Федерального закона № 159-ФЗ на территории Республики Северная Осетия-Алания не выявлено;

- субъекты МСП республики наиболее активно воспользовались преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества в первые годы действия нормативного правового акта (в 2010 г. и в 2011 г.).

Вместе с тем, в условиях дефицита бюджета всех уровней собственникам недвижимого имущества выгоднее продлевать договора аренды, нежели продавать объекты недвижимости субъектам МСП, в связи с этим обращения предпринимателей республики о выкупе арендуемого имущества в последнее время (2013, 2014 гг.) отклоняются, что не создает

дополнительных административных барьеров, не является нарушением прав предпринимателей и требований Федерального закона № 159-ФЗ.

Первый заместитель Министра

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is positioned between the text 'Первый заместитель Министра' on the left and 'А. Сланов' on the right.

А. Сланов