РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ВЕРХОВНЫЙ СОВЕТ РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ

**Комитет по экономической политике, промышленности,**

**строительству и транспорту**

**РЕ Ш Е Н И Е**

 20 января 2023 года г. Абакан  1/3/4

**О результатах мониторинга правоприменения**

**Закона Республики Хакасия от 14.10.2022 № 49-ЗРХ «Об установлении срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»**

Рассмотрев информацию о результатах мониторинга правоприменения Закона Республики Хакасия от 14.10.2022 № 49-ЗРХ «Об установлении срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»,

комитет по экономической политике, промышленности, строительству и транспорту

РЕШИЛ:

1. Принять информацию к сведению (прилагается).

2. Реализацию Закона Республики Хакасия от 14.10.2022 № 49-ЗРХ «Об установлении срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» признать эффективной.

Председатель комитета

Верховного Совета Республики Хакасия

по экономической политике,

промышленности, строительству

и транспорту        В.И. Шулбаев

Приложение

к решению комитета

по экономической политике,

промышленности, строительству

и транспорту

от 20 января 2023 года

№ 1/3/4

**Информация**

**о результатах проведения мониторинга правоприменения**

**Закона Республики Хакасия от 14 октября 2022 года № 49-ЗРХ**

**«Об установлении срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия**

**и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение**

**арендуемого имущества»**

На основании пункта 3 Плана проведения Верховным Советом Республики Хакасия мониторинга правоприменения законов Республики Хакасия и постановлений Верховного Совета Республики Хакасия на 2022 год, утвержденного постановлением Президиума Верховного Совета Республики Хакасия от 15 декабря 2021 года № 386-п, комитетом Верховного Совета Республики Хакасия по экономической политике, промышленности, строительству и транспорту (далее – комитет) проведен мониторинг правоприменения Закона Республики Хакасия от 14 октября 2020 года № 49-ЗРХ «Об установлении срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» (далее – Закон Республики Хакасия № 49-ЗРХ).

Мониторинг правоприменения проводился по стадиям, установленным в статье 6 Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ «О мониторинге правоприменения нормативных правовых актов в Республике Хакасия», а полученная комитетом информация о практике применения Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ обобщалась, анализировалась и оценивалась в соответствии с методикой осуществления мониторинга правоприменения в Российской Федерации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2011 года № 694.

Согласно части 1статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Отношения, возникающие между субъектами малого и среднего предпринимательства и органами власти, в том числе по вопросам их поддержки, регулируются Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». В качестве одной из поддержек субъектов малого и среднего предпринимательства, предусмотренных указанным федеральным законом, является имущественная поддержка таких субъектов, которая осуществляется органами государственной власти, органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества. На федеральном уровне с учетом требований законодательства Российской Федерации предусмотрена возможность отчуждения такого имущества на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства. Так, отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ). Федеральным законодателем для субъектов малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной или муниципальной собственности установлена возможность использования преимущественного права на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и в порядке, установленном статьей 5 Федерального закона № 159-ФЗ. Данным порядком предусматривается оплата выкупаемого недвижимого имущества единовременным платежом или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях, по выбору субъекта малого или среднего предпринимательства при реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Причем срок рассрочки оплаты такого имущества устанавливается соответственно нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом и не должен составлять менее пяти лет.

В целях реализации Федерального закона № 159-ФЗ и поддержки хозяйствующих субъектов, оказавшихся в сложных экономических условиях из-за распространения коронавирусной инфекции, в сентябре 2020 года Верховным Советом Республики Хакасия был рассмотрен и принят Закон Республики Хакасия, устанавливающий семилетний срок рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Установленный в Законе Республики Хакасия от 14.10.2020 № 49-ЗРХ «Об установлении срока рассрочки оплаты недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества» (далее – Закон Республики Хакасия № 49-ЗРХ) период рассрочки аналогичен периодам рассрочки, содержащихся в законах других субъектов Российской Федерации, регулирующих правоотношения в рассматриваемой сфере. В частности: Ленинградская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Красноярский край установили на своих территориях рассрочку в пределах от семи до десяти лет.

В настоящее время Закон Республики Хакасия № 49-ЗРХ действует в редакции Закона Республики Хакасия от 14 октября 2022 года и по состоянию на 31 декабря 2022 года изменения в него не вносились.

В ходе анализа статистической информации о правоприменении Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ, полученной комитетом по результатам направленных запросов в федеральные органы, органы государственной власти, общественные организации, установлено следующее.

По информации прокуратуры Республики Хакасия в рамках надзорной деятельности меры прокурорского реагирования в отношении региональных нормативных правовых актов, регулирующих отношения в части предоставления рассрочки оплаты отчуждаемого недвижимого имущества в установленных Законом Республики Хакасия № 49-ЗРХ случаях, не принимались.

Согласно информации, поступившей из Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Республике Хакасия и Министерства по делам юстиции и региональной безопасности Республики Хакасия Закон Республики Хакасия № 49-ЗРХ соответствует требованиям федерального законодательства и не содержит коррупциогенных факторов.

За период с 2020 по 2022 годы Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия не выносились акты в отношении нормативных правовых документов, предусматривающих рассрочку оплаты отчуждаемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия, и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Судебная практика в отношении правоприменения Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ в настоящее время отсутствует, так как в период с 2020 - 2022 годы судебные решения по делам об оспаривании нормативных правовых актов, предусматривающих рассрочку оплаты отчуждаемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Хакасия, и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации ими преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не выносились.

Вместе с тем, судебная практика Арбитражного суда Российской Федерации и арбитражных судов субъектов Российской Федерации по делам, связанным с куплей-продажей государственной собственности субъектов Российской Федерации при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, показала, что рассрочка платежа, рассматриваемая в рамках таких правоотношений, не гарантирует субъектам малого и среднего предпринимательства приобретение ими права собственности в полном объеме на недвижимое имущество. Например, определением Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.2011 № ВАС-18305/10 указано, что расторжение договора купли-продажи недвижимого имущества с условием о рассрочке платежа является основанием для прекращения ипотеки в силу закона, установленной в пользу продавца. А определением Арбитражного Суда Орловской области от 13 февраля 2018 г. по делу № А48-8011/2016 установлено, что недвижимое имущество, являющееся предметом договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, принадлежащее на праве собственности лицу которого признали банкротом, входит в состав конкурсной массы и на него распространяется специальный порядок отчуждения, установленный Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Практика применения Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ свидетельствует тому, что никаких трудностей в реализации его положений нет.

По информации Министерства имущественных и земельных отношений Республики Хакасия в 2021 году было приватизировано нежилое помещение площадью 439,5м2, находящееся по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Щетинкина, д. 18, строен. 1, пом. 2Н, относящееся к государственной собственности Республики Хакасия. Нежилое помещение приватизировано в порядке реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права выкупа арендованного имущества, предусмотренного статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ. Стоимость имущества равнялась его рыночной стоимости и была определена независимым оценщиком в размере 23 040 000 (двадцать три миллиона сорок тысяч) рублей.

На основании заявления покупателя данного имущества и в соответствии с Законом Республики Хакасия № 49-ЗРХ оплата выкупаемого имущества была оформлена в рассрочку, посредством ежемесячных выплат в равных долях, в течение пяти лет с учетом начисленных процентов.

В 2022 году проведена приватизация нежилого здания с кадастровым номером 19:01:030102:2027, общей площадью 2045,0 кв.м., находящегося по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Тельмана, д. 92 Д, строение 1, и земельного участка с кадастровым номером 19:01:030102:3493, общей площадью 2804,0 кв.м., находящегося по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Тельмана, д. 92 Д, относящихся к государственной собственности Республики Хакасия. Нежилое помещение приватизировано в порядке реализации субъектом малого и среднего предпринимательства преимущественного права выкупа арендованного имущества, предусмотренного статьей 3 Федерального Закона№ 159-ФЗ.Стоимость имущества равна его рыночной стоимости и определена независимым оценщиком в размере 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.

На основании заявления покупателя данного имущества и в соответствии с Законом Республики Хакасия № 49-ЗРХ оплата выкупаемого имущества была оформлена в рассрочку посредством ежеквартальных выплат в равных долях, в течение семи лет с учетом начисленных процентов.

Предложений по изменению или дополнению Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ в ходе проведения мониторинга его правоприменения в комитет не поступали.

**Вывод:** Полученная по результатам мониторинга правоприменения Закона Республики Хакасия № 49-ЗРХ информация позволяет сделать вывод о том, что по состоянию на 31 декабря 2022 года Закон Республики Хакасия № 49-ЗРХ не содержит противоречий, соответствует требованиям федерального законодательства и эффективно обеспечивает реализацию мер по имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства, предусмотренных как федеральным законодательством, так и законодательством Республики Хакасия.

Коррупциогенные факторы и нормы при осуществлении мониторинга правоприменения Закон Республики Хакасия № 49-ЗРХ не обнаружены.