государственное имущество для малого бизнеса: как идет передача в собственность?

эффективность использования государственного имущества для развития малого и среднего бизнеса в регионах[1]

Аннотация

В статье рассматривается порядок передачи государственной недвижимости в собственность представителям малого и среднего бизнеса, отраженный в действующем законодательстве. Анализируется динамика этого процесса по регионам России, сопоставляется стоимость одного кв.м. недвижимости в разных регионах.

Ключевые слова: государственное имущество, малый и средний бизнес, аренда, Росреестр

Пилипчак Юлия Владимировна
канд. экон. наук, ст. преподаватель, Калужский филиал Всесоюзного заочного энергетического института
yupilip@yandex.ru

В связи с изменениями, внесенными 17.07.2009 в Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ [1], регулирующего порядок отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, малым и средним предприятиям предоставлены новые возможности получения в собственность данного имущества. Рассмотрим статистические данные, характеризующие объем предоставленного в аренду государственного и муниципального имущества субъектам малого предпринимательства по состоянию на 1 октября 2010 г. [5].

[1] Материал из серии «Аналитические обзоры». – *Прим. ред.*

На *рис.* (*см. ниже*) представлено количество объектов, переданных в аренду субъектам малого бизнеса по регионам без проведения конкурсов и аукционов. Данные наглядно демонстрируют, что среди лидеров можно выделить Челябинскую, Московскую области, Республику Башкортостан. Остальные субъекты имеют либо равное количество объектов, либо не выделены обособленно по причине недостаточного количества сделок, связанных с арендой государственного имущества.

Порядок реализации государственной недвижимости субъектам малого и среднего бизнеса, установленный в законах

Федеральный закон № 159-ФЗ регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной

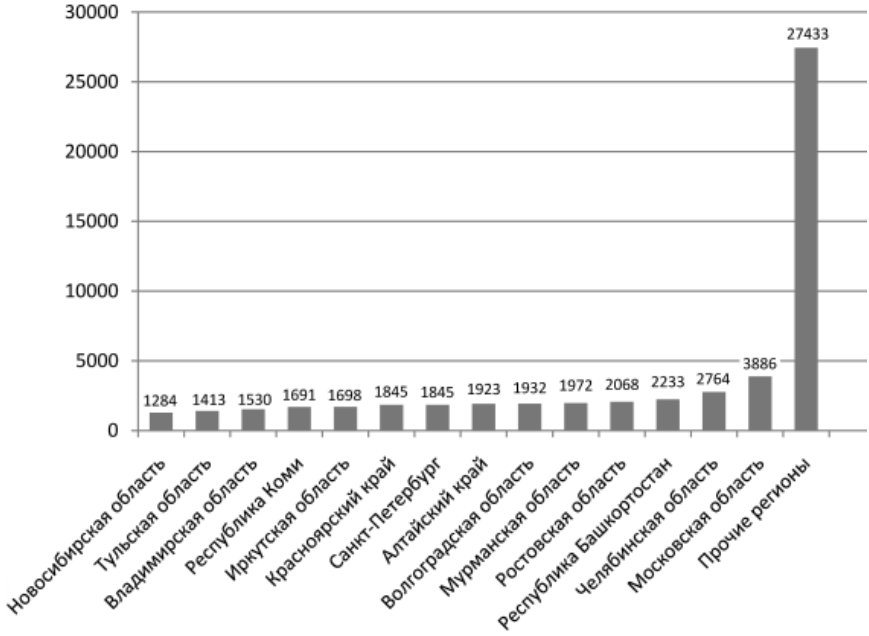


Рис. Количество объектов государственного имущества, переданных в аренду субъектам малого бизнеса в регионах без проведения конкурсов и аукционов (по состоянию на 1 октября 2010 г.)

собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества. Следует отметить, что действия закона не распространяются:

– на отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» [2];

– отношения, возникающие при приватизации имущественных комплексов государственных или муниципальных унитарных предприятий;

– недвижимое имущество, принадлежащее государственным или муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;

– недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.

Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления прав, указанных на имущество [3].

...до настоящего времени ни одного договора не зарегистрировано в 5 регионах: Республике Ингушетия, Карачаево-Черкесской Республике, Чеченской Республике, городе Москве, Забайкальском крае

Согласно ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ [1] порядок оплаты государственного или муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение, осуществляется следующим образом.

Оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преиму-

щественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов федерации.

Следует отметить, что 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.

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны.

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

в 6 субъектах Российской Федерации средний срок рассрочки для субъектов малого и среднего предпринимательства составил более 5 лет

Ситуация в регионах

В июле 2009 г. по итогам годового применения федерального закона, предоставившего преимущественное право выкупа арендуемых малым и средним бизнесом помещений, приняты поправки, которыми снижен срок обязательной аренды с трех до двух лет, уточнен принцип добросовестности предпринимателя. Это позволило серьезно увеличить количество сделок по выкупу помещений. По информации, представленной

за 3 месяца 2010 года субъектами малого и среднего предпринимательства выкуплено помещений совокупной площадью 1010 тыс. кв. м. на сумму более 7 млрд руб

Росреестром, уже 10 500 предпринимателей стали собственниками имущества. Однако до настоящего времени ни одного договора не зарегистрировано в 5 регионах: Республике Ингушетия, Карачаево-Черкесской Республике, Чеченской Республике, городе Москве, Забайкальском крае, а в ряде регионов заключено не более десятка сделок [4].

91,5% договоров купли-продажи с использованием преимущественного права выкупа заключено с возможностью оплаты субъектом малого и среднего предпринимательства выкупаемого имущества в рассрочку. Средний срок рассрочки составил 3,5 года. По сравнению с показателями мониторинга за 2009 год, средний срок рассрочки увеличился на 0,2 года. В 6 субъектах Российской Федерации[2] средний срок рассрочки для субъектов малого и среднего предпринимательства составил более 5 лет.

За 3 месяца 2010 года субъектами малого и среднего предпринимательства выкуплено помещений совокупной площадью 1010 тыс. кв. м. на сумму более 7 млрд руб. Всего за время действия Федерального закона субъектами малого и среднего предпринимательства выкуплено помещений совокупной площадью 2048 тыс. кв.м. на сумму более 28 млрд руб.

Стоимость выкупаемой недвижимости

Средняя стоимость 1 кв. м. выкупаемых субъектами малого и среднего предпринимательства помещений составила 13,9 тыс. руб. По сравнению с данными мониторинга реализации Федерального закона за 2009 год средняя стоимость 1 кв.м. выкупленных помещений уменьшилась на 6,1 тыс. руб.

Следует отметить, что в нескольких субъектах Российской Федерации стоимость 1 кв. м. существенно выше среднего значения: средняя стоимость 1 кв.м. выкупленных субъектами малого и среднего предпринимательства помещений

[2] Республика Саха (Якутия), Республика Татарстан (Татарстан), Астраханская область, Волгоградская область, Вологодская область, Саратовская область. – *Прим. автора*

в г. Санкт-Петербурге составила 49,2 тыс. руб., Нижегородской области – 37,2 тыс. руб., Сахалинской области – 36,9 тыс. руб., Новосибирской области – 32,7 тыс. руб., Иркутской области – 30,4 тыс. руб., Курской области – 30 тыс. руб. [4].

Еще один важный вопрос имущественной поддержки – формирование региональных перечней имущества для целей предоставления на льготных условиях в долгосрочную аренду малым предприятиям.

На текущий момент по данным ежеквартального мониторинга Минэкономразвития России в аренду малым и средним компаниям предоставляется около 12 млн кв. м. государственного и муниципального имущества. Такая аренда доступна 22 000 компаний.

В то же время в 18 субъектах Российской Федерации[3] количество субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещения, включенные в перечни государственного имущества, не превышает 5 единиц (в каждом из субъектов федерации).

В этой связи считаем, что действия по реализации государственного имущества для развития малого и среднего предпринимательства на сегодняшний день нельзя считать эффективными. Необходимо не только планомерно внедрять западный опыт, но и решать законодательные проблемы в целях развития экономических отношений в России.

Литература

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

[3] Республик Алтай, Республика Бурятия, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Мордовия, Республика Саха (Якутия), Хабаровский край, Архангельская область, Вологодская область, Кемеровская область, Ленинградская область, Нижегородская область, Омская область, Тверская область, Томская область, Тульская область, Ульяновская область, г. Москва, Ямало-Ненецкий автономный округ. – *Прим. автора.*

действия по реализации государственного имущества для развития малого и среднего предпринимательства на сегодняшний день нельзя считать эффективными

малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
4. Тезисы выступления директора Департамента развития малого и среднего предпринимательства А.В. Шарова на втором ежегодном деловом форуме «Развитие малого и среднего бизнеса» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://opora.ru/analysis/data/#collapsed/4112.
5. Официальный сайт «Опора России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://opora.ru/analysis/data/#collapsed/4112.

pn

Yulia V. Pilipchak
Cand. of Econ. Sci., Senior Lecturer,
Kaluga Branch of All-Union Distance-Learning Institute of Power Engineering (VZEI)

Efficient Use of State Property for the Development of Small and Medium-Sized Businesses in the Regions

Abstract

The article describes the order of transferring the state property to small and medium-sized businesses, which is reflected in the current legislation. The author analyzes the dynamics of this process in the Russian regions and compares the price of a square metre of real estate in different regions.

Keywords: state property, small and medium business, rent, Rosreestr (Russian State Register)