

# У субъектов малого и среднего предпринимательства могут появиться правовые основания для возобновления утраченного преимущественного права на приобретение арендуемого имущества

27.06.2018



## УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Уполномоченным по защите прав предпринимателей в городе Москве Михаилом Вышегородцевым в 2017 году в обращениях в адрес компетентных органов, а также в [ежегодном Докладе Мэру Москвы](#) сообщалось: «Представляется важным предоставить возможность возобновления преимущественного права выкупа субъектам малого или среднего предпринимательства в случае его утраты при условии нахождения арендуемого имущества в их временном владении и (или) временном пользовании в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества на дату подачи соответствующего заявления.».

Рассматривая на протяжении 2017 года в совокупности положения проходивших общественные обсуждения законопроектов, направленных на расширение имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, учитывая их связь с иными положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, на фоне очевидно позитивных новелл выделялись риски возникновения новой проблемы, выраженной в утрате преимущественного права выкупа для многих уже на старте предпринимательской деятельности.

Как показал комплексный анализ, существенное сокращение обязательного срока нахождения предполагаемого к выкупу имущества во временном владении и (или) временном пользовании субъектов малого и среднего предпринимательства позволяет успешно развивающемуся высокодоходному бизнесу, не испытывающему трудностей с производством и сбытом продукции, реализовать свое преимущественное право выкупа арендуемого имущества после двух лет аренды.

Однако те же обстоятельства повышают вероятность утраты преимущественного права выкупа, в случае отказа от заключения договора купли-продажи или неподписания такого договора в тридцатидневный срок, для множества компаний, особенно малого бизнеса, за два года зачастую неспособных развить бизнес настолько, чтобы иметь возможность использовать свое преимущественное право выкупа, даже с учетом рассрочки. Это относится, например, к малым инновационным компаниям, чей жизненный цикл до достижения стабильно высокого объема производства и продаж, когда для ведения деятельности уже достаточно собственных средств компании, проходит стадии от формирования идеи проекта и разработки бизнес-плана до начала производства и продажи, по срокам реализации превышающие двухлетний период.

Между тем, наделение субъектов малого и среднего предпринимательства преимущественным правом выкупа имеет целью создание условий для вовлечения в полноценный хозяйственный оборот государственного или муниципального имущества, не используемого для реализации установленных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Подводя итог, следует отметить, что 21 июня 2018 года Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации принят и направлен в Совет Федерации Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях расширения имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» ([проект № 381792-7](#)) (далее – Закон).

Одним из положений Закона установлено право субъекта малого или среднего предпринимательства, утратившего преимущественное право на приобретение арендуемого имущества после отказа от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества или неподписания проекта такого договора по истечении тридцати дней со дня получения соответствующего предложения, направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества 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.

Таким образом после одобрения Закона Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и подписания его Президентом России у субъекта малого и среднего предпринимательства возникнут правовые основания восстановления преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, что качественно дополнит меры по увеличению числа малых и средних предприятий – собственников имущества в ходе реализации Стратегии развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации на период до 2030 года.

---

Адрес страницы: <http://bogorodskoe.mos.ru/trade-and-services/inform/detail/7416812.html>

---

[Управа района Богородское](#)