

Проект закона внесен Советом
депутатов муниципального
образования городской округ
Люберцы Московской области

Закон
Московской области
«О внесении изменений в статью 3 Закона Московской области
«О порядке реализации субъектами малого и среднего
предпринимательства преимущественного права на приобретение
арендуемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в
государственной собственности Московской области или муниципальной
собственности муниципальных образований Московской области»

Статья 1

Внести изменения в статью 3 Закона Московской области от 17.10.2008 № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» (с изменениями, внесенными законами Московской области № 243/2008-ОЗ, № 160/2015-ОЗ, № 153/2020-ОЗ, № 266/2020-ОЗ, № 59/2023-ОЗ), изложив ее в следующей редакции:

«Статья 3

Оплата движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности городских округов Московской области, приобретаемого арендатором в порядке, установленном Федеральным законом, по выбору арендатора может производиться в рассрочку. Предельный срок рассрочки оплаты составляет восемь лет для недвижимого имущества и три года для движимого имущества.».

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу с 01.01.2025.

Губернатор Московской области

**Пояснительная записка
к проекту Закона Московской области
«О внесении изменений в статью 3 Закона Московской области
«О порядке реализации субъектами малого и среднего
предпринимательства преимущественного права на приобретение
арендуемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в
государственной собственности Московской области или муниципальной
собственности муниципальных образований Московской области»**

В связи с неоднократными обращениями субъектов малого и среднего предпринимательства об увеличении предельного срока рассрочки при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества и в целях создания благоприятных условий для развития предпринимательской деятельности на территории Московской области предлагается увеличить предельный срок рассрочки с 5 до 8 лет.

Увеличение предельного срока рассрочки оплаты по договорам купли-продажи окажет существенную поддержку малому и среднему предпринимательству, позволит снизить ежемесячные выкупные платежи, а также увеличить количество обращений от субъектов МСП за реализацией преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Увеличение предельного срока рассрочки планируется ввести с 01 января 2025 года, что не приведет к возникновению выпадающих бюджетных доходов.

Принятие проекта не потребует привлечения дополнительных средств бюджета Московской области. Дополнительно даст импульс для пополнения бюджета в рамках стимулирования выкупа арендуемого имущества, так как в среднем размер ежемесячного платежа выкупаемого имущества превышает арендную плату в 1,5-3 раза.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ цена выкупаемого имущества определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной 1/3 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

Например, арендная плата нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Люберцы, Октябрьский проспект, д.296, арендуемого ИП Зверев Д.С. составляла 58 976,63 руб. в месяц.

Выкупная цена имущества составила 7 779 176,67 руб. Предоставлена рассрочка сроком на 5 лет. Сумма ежемесячного платежа составила 129 652,94 руб. без учета суммы процентов за пользование рассрочкой (7 779 176,67 руб.:60 мес.=129 652,94 руб.). На момент опубликования объявления о продаже имущества ставка рефинансирования ЦБ РФ составляла 16,0%. За весь период предоставления рассрочки сумма процента

за пользование рассрочкой составляет **1 054 296,34** руб. Итого сумма выкупа с рассрочкой составляет **8 833 473,01** руб.

В случае применения рассрочки 8 лет плата по договору купли-продажи составила бы **81 033,09** руб. (7 779 176,67:96 мес.=81 033,09 руб.). Сумма процента за пользование рассрочкой, при ставке рефинансирования равной 16,0%, за весь период рассрочки составила бы **1 676 618,56** руб. Итого сумма выкупа с рассрочкой составила бы **9 455 795,23** руб.

В результате при применении рассрочки 8 лет поступление в бюджет увеличиться на **622 322,22** руб. по отношению к выкупу с рассрочкой 5 лет. В течение 8 лет размер ежемесячного платежа выкупаемого имущества будет превышать арендную плату на 37,4% или на 22,1 тыс. руб.

Принятие Закона позволит более эффективно исполнять муниципальные полномочия по содействию развития малого и среднего предпринимательства, повысит инвестиционную привлекательность Московской области (п. 33 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Сравнительный анализ реализации субъектами МСП преимущественного права выкупа арендуемого имущества в рассрочку.

Наименование субъекта РФ	Предельный срок рассрочки на приобретаемое имущество
г. Москва	7 (семь) лет
г. Санкт-Петербург	7 (семь) лет
р. Башкортостан	7 (семь) лет
г. Екатеринбург	7 (семь) лет
р. Татарстан	8 (восемь) лет
Ростовская область	от 5 (пяти) до 10 (десяти) лет

В результате антикоррупционной экспертизы проекта закона положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции, не выявлено.

Перечень актов областного законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Закона Московской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Московской области «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области»

Принятие Закона Московской области «О внесении изменений в статью 3 Закона Московской области «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов областного законодательства.