

Конспект

159 ФЗ

Ст. 1. О чём закон.

1. Закон о том, как предприниматели, арендующие имущество государства, могут его купить.
2. Этот закон не для:
 - Программы поддержки предпринимательства (типа ДУМИ)
 - Приватизации
 - Если оперативное управление
 - Если ограничения в обороте
 - Если уже выставлено на торги или продано
3. Чего нет в этом законе – должно быть в 178 ФЗ «О приватизации».

Ст. 2. Особенности.

1. Если власти, ответственные за госимущество, создали органы помощи предпринимателям, то перед передачей имущества кому-то в собственность власти обязаны уведомить помощников предпринимателей о передаче за 30 дней до передачи.
2. Власти в праве продать землю её арендатору, если он отвечает требованиям ст. 3, причём у арендатора преимущество.
3. Решение о передаче собственности принимается не раньше 30 дней после уведомления её арендаторов и органов помощи предпринимателям.

Ст. 3. О правах преимущества.

Если ты не глист из части 3 статьи 14 ФЗ №209 (казино, кредиторы, ломбарды и прочее) и если не добытчик полезных ископаемых (кроме ископаемых из перечня «Общераспространённые полезные ископаемые», там всякая легкодоступная хрень для стройки, сапрпель и торф), то при выполнении условий из пунктов ниже у тебя есть преимущество в покупке госимущества. Но только по рыночной стоимости, которую определяет оценщик по 135 ФЗ.

Ты должен соответствовать вот чему:

1. Ты больше 2 лет владеешь госимуществом по аренде, кроме случая, описанного в ч. 2.1 статьи 9 этого закона. Там про госимущество из перечня для передачи предпринимателям, им нужно владеть 3 года или больше. Этот перечень есть у властей, с которыми имеешь дело. Он должен быть в открытом доступе.
2. Ты ничего не должен государству: ни арендной платы, ни налогов, ни штрафов с пенями.
3. Ты арендуешь госимущество не из перечня, упомянутого выше в ч. 1.
4. У тебя действующее ООО, ИП и так далее. Не ликвидированное.

Ст. 4. Как реализовать своё преимущество.

1. Арендатор имеет преимущество, если соответствует условиям прошлой статьи.
2. Если решение о продаже принято, то в течение 10 дней предпринимателю (будущему владельцу) власти вышлют уведомление с ценой, условия продажи и макет договора. А так же напомнят о долгах по налогам и штрафам, если они есть.
3. Дублирует предыдущий пункт, но упоминает оценку имущества по 135 ФЗ.
4. Если бизнесмен согласен, то сделка должна быть заключена в срок 30 календарных дней после получения им документов. Если предприниматель не согласен с оценочной стоимостью и обратился в суд, то срок приостанавливается до решения суда.

5. Не должно быть долгов по аренде, штрафам и налогам. Нужны квитанции об оплате аренды и долгов по штрафам и налогам, а так же справки об отсутствии этих задолженностей.
6. В любой день 30-дневного срока можно подать заявление об отказе.
7. Никому другому уступить своё право преимущества нельзя.
8. Отказ властей в этом праве или их бездействие в значимых действиях можно обжаловать по законам РФ так же, как и выдвинутую ими стоимость объекта.
9. Преимущество утрачивается в случаях:
 - Отказа от сделки
 - Через 30 дней после получения документов
 - Если существенно нарушил условия договора купли-продажи.
10. Если преимущество утрачено, то в течение 30 дней власти либо вносят изменения в принятое решение (в части способа приватизации), либо отменяют решение. Но если бизнесмен утратил право покупки из-за собственного отказа от сделки или по прошествии 30 дней, то он может направить властям заявление, что данный объект пока ещё находится в его временном владении (он его арендует), чтоб не продали другим.
11. В договоре должно быть прописано выполнение ст. 3 (предыдущей, о правах преимущества) обеими сторонами сделки.

Ст. 5. Как оплатить.

Если нужна рассрочка, то график выплат устанавливается властями, продающими госимущество.

1. Оплатить можно сразу или в рассрочку. Рассрочка помесечная или поквартальная в равных долях. Срок рассрочки определяется нормативными актами местных муниципалов, областников или для всей России, но не может быть меньше 5 лет.
2. Платить сразу или в рассрочку – выбирает предприниматель. Срок рассрочки выбирает тоже он, но в пределах нормативно-правовых актов.
3. Процент на рассрочку = треть от ставки рефинансирования ЦБ РФ на момент даты публикации объявления о продаже арендуемого бизнесменом госимущества.
4. Можно выплатить рассрочку раньше, если захочешь. Никаких дополнительных штрафов в законе на этот случай нет.
5. До выплаты рассрочки имущество находится в залоге у продавца. В договоре нельзя отменить этот пункт закона.
6. Если были вложены деньги в улучшения госимущества при аренде у властей, то эти улучшения могут пойти в счёт оплаты данного госимущества, но только при письменном согласии властей-арендодателей.

Ст. 6. Что будет, если нарушать и не соблюдать.

1. Сделка с нарушениями признаётся ничтожной.
2. Если нарушено право преимущества арендатора, то у него есть 2 месяца, чтоб потребовать перевода прав и обязанностей покупателя на себя. Но арендатор должен соответствовать ст. 3, которая выше.

Ст. 7. Изменения в 178 ФЗ «О приватизации госимущества».

Статью 3 ФЗ 178 про «Сферу деятельности данного ФЗ» дополнить пунктом 5:

- Особенности приватизации предпринимателями арендуемого ими госимущества могут быть установлены 159м федеральным законом (который сейчас читаете).

Ст. 8. Изменения в 209 ФЗ «О развитии предпринимательства»

1. Статью 9 ФЗ 209 про «Полномочия власти в вопросах развития субъектов предпринимательства» дополнить пунктом 16:
 - Формирование инфраструктуры поддержки субъектов предпринимательства и обеспечение деятельности этой инфраструктуры.
2. Статью 13 про «Координаторов поддержки предпринимательства» дополнить частью 5:

- Решения власти о создании координаторов бизнеса должны быть в открытом доступе.
3. В ст. 18 про «Имущественную поддержку предпринимателей»:
- а) Часть 4 изложить так:
- Власти вправе утверждать перечни свободного госимущества для продажи или для сдачи их в аренду предпринимателям либо тем, кто создаёт инфраструктуру для предпринимателей. Это право власти, а не обязанность. Можно и по льготным ставкам. Перечни должны быть в открытом доступе.
- б) Дополнить частями 4.1 и 4.2:
- Эти перечни должны соответствовать нормативным актам местных, областных или федеральных властей.
 - Госимущество из перечней не может быть продано предпринимателям, даже если они их арендуют.

Ст. 9. Переходные положения.

1. Если в нигде в разных нормативных актах нет широких границ срока отсрочки платежей, то срок будет 5 лет.
2. Предприниматель может по своей инициативе предложить власти выкупить госимущество, не включённое в перечень из п. 4 ст. 18 ФЗ 209 (про который говорилось в прошлой статье).
 - 2.1. И включённое в перечень тоже, если:
 - Он в данный момент арендует это госимущество не менее трёх лет.
 - Если это госимущество уже 5 и более лет находится в перечне.
3. Получив заявление предпринимателя, власти в течение 2 месяцев обязаны заключить договор на оценку имущества по 135 ФЗ, после оценки в течение 2 недель принять решение об условиях приватизации, после принятия этого решения у властей есть 5 дней на отправку бизнесмену проекта договора.
4. Если предприниматель не соответствует ст. 3 данного закона, то власть в течение 30 дней после принятия от предпринимателя заявления отправляет ему отказ.

Ст. 10. Когда закон вступает в силу.

1. Уже вступил.
2. Остальное не важно. Там ещё про московскую реновацию.