

ВОЗМЕЗДНОЕ ОТЧУЖДЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
АРЕНДУЕМОГО СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА,
ИЗ СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Услуга предоставляется Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет) (<http://www.commim.spb.ru>)

Правом на приватизацию городских объектов нежилого фонда обладает субъект малого и среднего предпринимательства, имеющий действующий договор аренды в отношении приватизируемого объекта, заключенный с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет).

Указанный предприниматель в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (<http://docs.cntd.ru/document/902111239>) обладает преимущественным правом на приватизацию арендуемого им городского нежилого недвижимого имущества.

Приватизация недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, арендаторами указанного имущества осуществляется в отношении объектов нежилого фонда: зданий; помещений; сооружений.

Субъект МИСП, реализующий преимущественное право выкупа арендуемого государственного недвижимого имущества, должен отвечать следующим требованиям:

1. У арендатора отсутствует задолженность по арендной плате, пеням, штрафам на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение имущества;
2. У арендатора отсутствует задолженность по арендной плате, пеням, штрафам на день заключения договора купли-продажи;
3. Арендатор на момент подачи заявки на приватизацию арендует приватизируемый объект непрерывно:
 - в течение 2-х и более лет (в случае, если объект не включен в перечень (<http://docs.cntd.ru/document/891801385>) объектов, предназначенных для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства),
 - в течение 3-х и более лет (в случае, если объект включен в Перечень МИСП);
4. Арендатор согласно сведениям Федеральной налоговой службы на дату заключения договора купли-продажи объекта относится к субъектам малого и среднего предпринимательства – а именно сведения об арендаторе содержатся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (<https://rmsp.nalog.ru/>).

ПРОЦЕДУРА ПРИВАТИЗАЦИИ:

1. Направление предпринимателем заявления о реализации им преимущественного права приобретения арендуемого объекта в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (<http://www.commim.spb.ru>);

2. Проверка Комитетом соблюдения требований Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ (<http://docs.cntd.ru/document/902111239>) в отношении заявителя, а также имущественно-правового статуса объекта;
3. Проведение оценки рыночной стоимости объекта (оценка осуществляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга);
4. Издание Комитетом решения об условиях приватизации (осуществляется в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке);
5. Направление пакета документов в СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (<http://gkuim.comim.gov.spb.ru/>);
6. Подготовка проекта договора и направление его заявителю (в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества);
7. Подписание договора купли-продажи;
8. Регистрация перехода права собственности на объект.

Срок предоставления услуги: 84 календарных дня

Стоимость: бесплатно

РЕЗУЛЬТАТ:

- Выдача заявителю трех экземпляров проекта подписанного договора купли-продажи объекта нежилого фонда, являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга, по форме согласно приложению №5 приложению №6 Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 21 ноября 2017 года №212-р (<http://docs.cntd.ru/document/555735671>) (далее - Распоряжение)

либо

- Уведомление Комитета об отсутствии у заявителя преимущественного права на приобретение Объекта по форме согласно приложению №2 Распоряжения на бумажном носителе в случае наличия оснований для отказа заявителю в реализации преимущественного права на приобретение Объекта с указанием причин отказа.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ:

1. Заявление арендатора объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в бумажном виде. Форма заявления содержится в приложении №1 Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 21 ноября 2017 года №212-р (<http://docs.cntd.ru/document/555735671>);
2. Документы, предусмотренные Положением о согласовании производства капитального ремонта, иных неотделимых улучшений объектов нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, и принятии решения о сумме и периоде возмещения затрат на их производство, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.05.2007 №499 (<http://docs.cntd.ru/document/8450661>), и подтверждающие объем произведенных затрат на выполнение ремонтных работ, подлежащих возмещению в соответствии с Положением (прилагаются в случае выполнения указанных работ и при условии, что возмещение стоимости неотделимых улучшений Объекта в счет арендной платы в установленном порядке не производилось):
 - заявление о возмещении затрат на производство ремонтных работ;
 - акт сдачи-приемки ремонтных работ (части ремонтных работ);

- утвержденная в установленном порядке проектная документация, представляемая в следующих случаях:
 - если осуществлялся капитальный ремонт объекта капитального строительства и требование о разработке и утверждении проектной документации установлено действующим законодательством;
 - если разработка проектной документации предусмотрена заданием на производство работ по сохранению объекта, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (<http://docs.cntd.ru/document/901820936>);
 - если при производстве ремонтных работ на фасаде здания, сооружения изменяется внешний облик фасада (части фасада);
 - при аварийном состоянии фасада здания, сооружения (если в соответствии с законодательством Российской Федерации проектная документация подлежит государственной экспертизе, заявитель представляет в Комитет проектную документацию, прошедшую государственную экспертизу в исполнительном органе государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченном на проведение государственной экспертизы проектной документации).
3. В случаях, не предусмотренных в пп. 3 п. 2 представляются сметы на производство ремонтных работ, уточненные после подписания акта сдачи-приемки ремонтных работ и согласованные в части, касающейся применяемых расценок, состава и видов ремонтных работ, с Жилищным комитетом либо с КГИОП (если объект является объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

народов Российской Федерации (далее — реестр), или выявленным объектом культурного наследия либо его частью). Сметы на производство работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов подлежат согласованию с администрацией района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта (в части, касающейся состава и видов указанных работ) и с Жилищным комитетом (в части применяемых расценок, состава и видов указанных работ). В случае если Объект является объектом культурного наследия, включенным в реестр, или выявленным объектом культурного наследия либо его частью, сметы на производство работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов также подлежат согласованию с КГИОП (в части состава и видов указанных работ);

4. Платежные документы, подтверждающие затраты заявителя на производство ремонтных работ, с отметкой банка либо копии, не имеющие нотариального удостоверения, но представленные вместе с оригиналами указанных документов;
5. Договоры подряда на производство ремонтных работ, представленные в случае, если ремонтные работы производились с привлечением подрядчика, либо копии, не имеющие нотариального удостоверения, но представленные вместе с оригиналами указанных документов;
6. Распорядительные документы и документы бухгалтерского учета, подтверждающие затраты заявителя на производство ремонтных работ.

В случае если заявителем является юридическое лицо, дополнительно предоставляются:

1. Учредительные документы юридического лица со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями, заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати).

2. Документ, подтверждающий полномочие физического лица действовать от имени данного юридического лица (оригинал для сверки).
3. Документ, удостоверяющий личность лица, имеющего право действовать от имени юридического лица.
4. Для акционерных обществ — выписки из реестра акционеров общества по состоянию за период в течение двух последних лет по дату подачи заявления (включительно)/в течение трех последних лет по дату подачи заявления (включительно) с учетом всех изменений в составе акционеров общества.
5. Для обществ с ограниченной ответственностью — выписки из списка участников общества с ограниченной ответственностью по состоянию за период в течение двух последних лет по дату подачи заявления (включительно)/в течение трех последних лет по дату подачи заявления (включительно) с учетом всех изменений в составе участников общества.
6. Решение уполномоченного органа управления юридического лица о приобретении арендуемого объекта нежилого фонда
7. Копия документа, подтверждающего полномочия исполнительного органа.
8. Решение об одобрении или о совершении крупной сделки (копия и оригинал для сверки) в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора купли-продажи Объекта является крупной сделкой, исходя из данных бухгалтерской отчетности по состоянию на последнюю отчетную дату, указанную в статье 15 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» (<http://docs.cntd.ru/document/902316088>), приходящуюся на дату

подписания договора (крупная сделка определяется в соответствии со статьей 46 Федерального закона от 08.02.1998 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (<http://docs.cntd.ru/document/901702323>), статьей 78 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (<http://docs.cntd.ru/document/9000108>).

9. Решение об одобрении или о совершении сделки с заинтересованностью (копия и оригинал для сверки) в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения сделки с заинтересованностью установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора купли-продажи Объекта является сделкой с заинтересованностью, исходя из данных бухгалтерской отчетности по состоянию на последнюю отчетную дату, указанную в статье 15 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» (<http://docs.cntd.ru/document/902316088>), приходящуюся на дату подписания Договора.

В случае если заявителем является индивидуальный предприниматель, дополнительно предоставляются:

1. Документ, удостоверяющий личность заявителя либо его доверенного лица, в случае если интересы заявителя представляет доверенное лицо.
2. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (доверенность, содержащая указание на полномочия доверенного лица по представлению заявителя при предоставлении государственной услуги). Документ представляется в подлиннике. После копирования (сканирования) подлинник возвращается представителю заявителя, к заявлению приобщается в копии.

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ЗАЯВИТЕЛЕМ ПО СОБСТВЕННОЙ ИНИЦИАТИВЕ:

1. Выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) в отношении земельного участка (содержащая сведения о зарегистрированных правах в отношении земельного участка, их ограничениях, обременениях земельного участка, сервитутах и о правообладателях).
3. Выписка из ЕГРН в отношении Объекта (содержащая сведения о зарегистрированных правах в отношении Объекта, их ограничениях, обременениях Объекта, сервитутах и о правообладателях Объекта).
4. Заключение о вхождении земельного участка, в границах которого расположен Объект, в состав существующих, а также планируемых к организации особо охраняемых природных территорий (в случае если Объект является зданием, сооружением).
5. Сведения об отнесении Объекта или здания, сооружения, в котором находится Объект к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации.
6. Сведения о принадлежности земельного участка, в границах которого расположен Объект (далее — земельный участок), к территории объекта культурного наследия (в случае если Объект является зданием, сооружением).
7. Копия охранного обязательства либо в случае отсутствия утвержденного охранного обязательства копий иных действующих охранных документов — охранно-арендного договора, охранного договора или охранного обязательства в отношении памятника истории и культуры, охранного обязательства собственника объекта культурного наследия или охранного обязательства пользователя

объектом культурного наследия, паспорта объекта культурного наследия (при наличии).

8. Копия задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, разрешения на проведение указанных работ, акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (при условии, что Объект является объектом культурного наследия либо его частью, выявленным объектом культурного наследия).
9. Сведения о наличии (отсутствии) у Объекта статуса объекта гражданской обороны (в случае если Объект расположен на подвальном этаже здания либо является зданием, сооружением).

СПОСОБЫ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ:

- Через структурные подразделения СПб ГКУ «МФЦ» (график работы: ежедневно с 9.00 до 21.00 без перерыва на обед)
- Опустить в ящики для корреспонденции Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, расположенные в открытой информационной зоне 1 этажа АДК «Невская ратуша» по адресу: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, литера А
- Отправить почтой по адресу: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, литера А
- Личное обращение в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (подробнее [здесь](http://www.commim.spb.ru/podvedomstvennyye-organizacii))

Подробнее о записи на личный приём

(<http://www.commim.spb.ru/zapis-na-licnyj-priem>)

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ:

- 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 малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (<http://docs.cntd.ru/document/902111239>)
- Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (<http://docs.cntd.ru/document/901809128>)
- Закон Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 748-137 «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге» (<http://docs.cntd.ru/document/8485860>)
- Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом от 03.08.2006 №233-р «Об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости (с изменениями на 21 мая 2019 года)» (<http://docs.cntd.ru/document/8435647>)
- Распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 21 ноября 2017 года №212-р «Об утверждении Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по осуществлению приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга (за

исключением приватизации жилых помещений в порядке, установленном Законом Российской Федерации от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») в части реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на возмездное приобретение арендуемого имущества» (<http://docs.cntd.ru/document/555735671>)