

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ АРЕНДЫ ИЛИ ВЫКУП НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, находящихся в собственности города МОСКВЫ



**Ермак Тимофей**  
Старший партнер,  
адвокат

Довольно часто встречаются случаи, когда нежилыми помещениями на территории города Москвы владеют не частные собственники, а городские власти. Такие права города на недвижимость можно выявить, получив стандартную выписку из ЕГРН на соответствующий объект.

При этом не редки ситуации, когда такое имущество годами не используется, пустует, либо даже стихийно занято кем-то без наличия должных правовых оснований.

Между тем для предпринимателей и граждан оно может быть потенциально привлекательно для ведения в нем профильной предпринимательской деятельности. Но для того, чтобы им легально владеть, нужно понимать, каким образом законодательно урегулирован вопрос получения прав аренды на такие помещения и вопрос приобретения их в собственность. Данная правовая справка посвящена этим правовым аспектам.

### 1. Процедура заключения с г. Москва договора аренды нежилых помещений

Заключение договора аренды нежилых помещений с г. Москва производится посредством проведения торгов.

Торги проводятся в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на Торговой площадке уполномоченного органа.

В качестве организатора аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков выступает Департамент города Москвы по конкурентной политике.

Торги проводятся в электронной форме, за исключением установленных нормативными правовыми актами РФ случаев проведения торгов в иной форме или случаев принятия решений об иной форме проведения торгов Межведомственной рабочей группой, созданной при Департаменте города Москвы по конкурентной политике и Департаменте городского имущества города Москвы.

#### Начальная (минимальная) цена аукциона

При проведении торгов на право заключения договоров аренды имущества начальная (минимальная) цена договора аренды устанавливается:

- в размере **годовой арендной платы** за объект
- в случае проведения торгов на право заключения договора аренды **на срок менее одного года** - в **размере арендной платы за весь срок аренды объекта**.

При проведении торгов **задаток**, обеспечивающий участие в торгах, устанавливается в размере от **20 процентов до 50 процентов (включительно) от начальной (минимальной) цены договора**.

#### Шаг аукциона

При проведении торгов на право заключения договоров аренды в форме аукциона "шаг аукциона" устанавливается в размере **пяти процентов от начальной (минимальной) цены договора**.

#### Кто может принять участие в торгах?

Любая компания или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель.

#### Сроки приема и рассмотрения заявок на участие в торгах

Общая продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее чем **30 дней**.

Срок рассмотрения заявок на участие в торгах на право заключения договоров аренды в форме **конкурса** не может превышать **14 календарных дней** с даты окончания срока приема

заявок на участие в торгах либо с даты открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в торгах.

### **Можно ли ознакомиться с выставленным на торги помещением для бизнеса?**

Да, можно осмотреть имущество в период заявочной кампании. Для этого необходимо направить запрос через сайт, на котором объявлены торги по интересующему объекту, не позднее, чем за два рабочих дня до окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

### **Алгоритм принятия участия в торгах**

1. Необходимо выбрать объект для аренды. Это можно сделать:
  - на Инвестиционном портале города Москвы
  - на сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике
2. В описании к объекту будет содержаться информация, на какой конкретно электронной площадке и когда будут проходить торги.
3. Получение электронной подписи (в случае ее отсутствия).
4. Прохождение аккредитации на обозначенной в описании электронной торговой площадке.
5. Внесение определенного лотовой документацией задатка.
6. Подача заявки на участие в торгах. Сроки приема указываются в документации об аукционе в электронной форме.
7. Получение уведомления о том, что заявка принята, в течение 1 часа со времени ее поступления.
8. В назначенный день принятие непосредственного участия в торгах на электронной площадке.
9. В случае предложения Вами лучшей цены, с Вами будет заключен договор аренды.

### **Сроки и порядок заключения и оплаты договоров по результатам проведения торгов**

Заключение договоров аренды по итогам проведения торгов осуществляется в срок не ранее 10 дней с даты подведения итогов торгов, но не позднее 20 дней с даты подведения итогов торгов.

Победитель торгов на право заключения договоров аренды осуществляет оплату денежных средств по договору, заключаемому по итогам проведения торгов, в размере, определенном в зависимости от предмета торгов, в срок не позднее 7 календарных дней с даты подписания договора аренды.

### **Документы, необходимые для допуска к участию в торгах**

1. Выписка (или нотариально заверенная копия выписки) из ЕГРИП или ЕГРЮЛ. Ее нужно получить не ранее чем за полгода до того, как на официальном сайте торгов было размещено извещение о проведении аукциона.

2. Для физических лиц, не зарегистрированных как ИП, нужно предоставить копию документа, удостоверяющего личность.

Для граждан РФ – это копия паспорта (разворот 2-3 страницы и страница с отметкой о регистрации).

3. Доверенность, если заявку подает доверенное лицо.
4. Копии учредительных документов (для компаний).
5. Решение о согласии на совершение крупной сделки либо его копия (если такое требование установлено законодательством РФ или требованиями компании). Оно должно в обязательном порядке содержать:

- сведения о сторонах сделки
- максимальную сумму сделки
- предмет сделки (дата/наименование аукциона, адрес/площадь объекта)
- иные существенные условия сделки

6. Заявление об отсутствии решения о:

- ликвидации компании/признании компании либо ИП банкротом
- открытии конкурсного производства
- приостановлении деятельности из-за административного правонарушения

## 2. Возмездное отчуждение (выкуп) имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы

### Какой бизнес может выкупить арендуемую у города недвижимость?

Малый и средний бизнес Москвы, арендующий недвижимость у города, имеет право на выкуп этой недвижимости в собственность при следующих условиях:

- включение бизнеса в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства (ЮЛ и ИП) (проверить наличие компании в реестре можно на сайте Федеральной налоговой службы);
- срок аренды выкупаемого имущества должен составлять не менее 2-х лет на момент подачи заявления о выкупе в уполномоченный орган (в г. Москве - в Департамент городского имущества г. Москвы)
- отсутствие задолженности по арендной плате, штрафным санкциям за просрочку внесения арендной платы за приобретаемое имущество на день заключения договора купли-продажи (а в некоторых случаях - на день подачи заявления)
- арендуемое имущество не включено в перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

### Как определяется стоимость выкупа недвижимости в таком случае?

Цена является рыночной и устанавливается на основании отчета об оценке независимого оценщика. Покупатель может оплатить всю сумму единовременно или получить рассрочку на пять лет. По выбору покупателя оплата может производиться ежемесячно или поквартально в равных долях.

### Как можно обратиться за этой услугой?

В Москве услуга предоставляется Департаментом городского имущества только в электронном виде на сайте mos.ru.

Чтобы обратиться за услугой, понадобятся следующие документы:

- копии учредительных документов (для юридических лиц)
- документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени заявителя (если заявление будет подавать ваш представитель).

Услуга оказывается **бесплатно**, срок предоставления — **30 рабочих дней** без учета приостановок для межведомственного взаимодействия.

### Что происходит после подачи заявления?

Если все документы были поданы корректно, то в течение срока предоставления услуги в личный кабинет на сайте mos.ru будет направлен проект договора купли-продажи, в котором будут указаны условия выкупа арендуемого помещения, в том числе - цена приобретения.

В этот момент появляется выбор дальнейших действий. Можно:

1. согласиться с ценой и начать процедуру подписания договора купли-продажи;
2. не согласиться с условиями, предложенными Департаментом городского имущества города Москвы, и обратиться в суд для возможного пересмотра условий;
3. отказаться от приобретения недвижимости в текущий момент и продолжить ее арендовать.

При согласии с условиями продажи, в том числе с ценой выкупа, которая указана в полученном договоре купли-продажи, в течение 30 календарных дней с даты получения проекта договора купли-продажи необходимо подписать его своей электронной подписью в личном кабинете на портале и направить в Департамент городского имущества города Москвы.

Если выбран вариант оплаты недвижимости в рассрочку, то помимо подписанного электронными подписями договора в личный кабинет на портале mos.ru будет отправлен документ «Электронная закладная», который необходимо тоже подписать своей электронной подписью в течение одного дня и вернуть в Департамент.

После этого нужно перейти на сайт Росреестра и подать заявление на регистрацию права, заявление на залог и выдачу электронной закладной, заявление на сервитут (в случае установления). Если объект недвижимости приобретается в рассрочку, то вы будете обязаны застраховать его от рисков гибели и утраты.

Если оплачивается вся сумма сразу, то после подписания договора и полной оплаты стоимости объекта недвижимости нужно будет также обратиться в Росреестр, но оформить только заявление на регистрацию права.

В случае несогласия с условиями продажи арендуемого имущества, можно отправить в Департамент городского имущества г. Москвы протокол разногласий к проекту договора купли-продажи. Сделать это также можно в личном кабинете на портале mos.ru.

В зависимости от содержания протокола разногласий Департамент городского имущества может или принять их и внести изменения в проект договора купли-продажи, или отклонить их. При несогласии с решением Департамента, есть возможность обжаловать отказ в судебном порядке.

Важно, что если заявителя не устраивает цена выкупаемого объекта недвижимости, он может оспорить ее в судебном порядке. Для того, чтобы оспорить рыночную стоимость выкупаемого помещения, необходимо заказать независимую оценку стоимости и обратиться с исковым заявлением в суд. В большинстве случаев в суде назначается судебная оценка стоимости, которая, как правило, ложится в основу судебного решения. Исходя из практики, через суд можно снизить выкупную стоимость недвижимости на 20-50 %.

В ситуации, если Вы подали заявление на выкуп недвижимости, дождались получения проекта договора купли-продажи, но отказались от проведения сделки, то Вы теряете право выкупа этого помещения еще как минимум на два года, но при этом можете продолжать его арендовать. По истечении двух лет после утраты преимущественного права выкупа Вы можете повторно обратиться в Департамент с заявлением о предоставлении государственной услуги.

Возможность сохранить право на выкуп недвижимости в любой момент — это отозвать заявление на выкуп недвижимости до получения проекта договора купли-продажи. После получения проекта договора купли-продажи отзыв заявления невозможен.

### **ТРИ случая утраты права на выкуп**

1. отказ от предложенного договора купли-продажи
2. неподписание договора купли-продажи в течение 30 дней с даты его получения, за исключением случая приостановления течения этого срока в связи с оспариванием рыночной цены помещения
3. расторжение договора купли-продажи в связи с существенным нарушением его условий покупателем

### **Алгоритм действий для выкупа**

#### **Шаг 1. Подаем заявления о выкупе помещения**

В соответствии с законом для реализации преимущественного права на выкуп помещения необходимо обратиться с заявлением о выкупе в уполномоченный орган (в г. Москве - в Департамент городского имущества г. Москвы). К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность заявителя
- Документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени заявителя
- Копии учредительных документов (для юридических лиц)
- Другие документы могут быть предоставлены по желанию заявителя

#### **Шаг 2. Получаем от уполномоченного органа решение и проект договора купли-продажи**

Регламент рассмотрения заявления о выкупе помещения в соответствии с Законом следующий:

- рассмотрение заявления и вынесение решения о наличии у арендатора права преимущественного выкупа - 2-3 месяца
- оценка рыночной стоимости помещения - 2 месяца
- установление уполномоченным органом всех условий выкупа помещения, подготовка проекта договора купли-продажи - 2 недели с даты получения результатов оценки
- направление проекта договора купли-продажи арендатору - 10 дней после определения условий
- подписание договора купли-продажи арендатором - 30 дней с даты получения проекта договора, однако данный срок может быть приостановлен на период оспаривания рыночной

стоимости помещения арендатором в суде до дня вступления в законную силу решения суда

### **Шаг 3. Подписываем договор купли-продажи и направляем его в уполномоченный орган**

После подписания договора купли-продажи переход права собственности подлежит государственной регистрации в Росреестре. После регистрации на договоре делается специальная надпись о регистрации перехода права собственности, а также выдается покупателю выписка из ЕГРН, подтверждающая регистрацию его права собственности

### **Шаг 4. Погашаем запись о залоге в Росреестре после оплаты полной стоимости помещения**

Так как до выплаты полной стоимости объект недвижимости находится в залоге у города (залог в силу закона), то после исполнения обязательств по договору купли-продажи в полном объеме необходимо погасить данную запись

## **ЧЕМ МЫ МОЖЕМ БЫТЬ ВАМ ПОЛЕЗНЫ:**

В случае намерения приобрести права на городское недвижимое имущество сотрудники Адвокатского Бюро не только могут собрать информацию об интересующем Вас объекте, но и могут инициировать обращение в уполномоченные органы для осуществления процедуры аукциона в отношении конкретного объекта недвижимости.

Так же, при необходимости, адвокаты Бюро помогут вам:

- осуществить правовое сопровождение участия потенциального приобретателя права аренды в соответствующей конкурентной процедуре от момента подачи заявки до момента заключения договора и регистрации об этом сведений в ЕГРН;
- осуществить правовое сопровождение выкупа объекта, которым Вы владеете, при наличии у Вас правовых оснований для этого.

С наилучшими пожеланиями,

Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»