БАШҠОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҺЫ
ХӨКҮМӘТЕ
450101, Өфө, Республика Йорто

ПРАВИТЕЛЬСТВО
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
450101, Уфа, Дом Республики

ҠАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«10» ноябрь 2026 й. № 449

«10» ноября 2026 г.

Об утверждении Порядка зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства государственного недвижимого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение

В соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона «Об особенностях отчуждения движимого и 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» Правительство Республики Башкортостан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства государственного недвижимого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение.

2. Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан обеспечить внесение изменений в соответствующие нормативные правовые акты.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Премьер-министра Правительства Республики Башкортостан – министра земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан Полянскую Н.Ю.

Премьер-министр
Правительства
Республики Башкортостан

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҺЫ ХӨКҮМӘТЕ
ОТДЕЛ РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

А.Н. Шельдяев

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Башкортостан
от « 10 » ноября 2026 года
№ 449

ПОРЯДОК
зачета стоимости неотделимых улучшений арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства государственного недвижимого имущества при реализации преимущественного права на его приобретение

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру зачета стоимости неотделимых улучшений государственного недвижимого имущества, осуществленных арендатором и согласованных арендодателем в порядке, установленном договором аренды, в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества и применяется в отношении государственного недвижимого имущества Республики Башкортостан.

Право на приобретение арендуемого недвижимого имущества с зачетом стоимости неотделимых улучшений предоставляется арендаторам, относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, в случае реализации ими в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях отчуждения движимого и 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» преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества.

2. К неотделимым улучшениям арендуемого имущества (далее также – объект), стоимость которых после их проведения будет засчитываться в счет оплаты приобретаемого имущества, относятся улучшения, которые не могут быть отделены без разрушения, повреждения или изменения назначения объекта, произведенные в результате работ по:

а) перепланировке: изменение границ и (или) площади помещений, образование новых помещений;

б) реконструкции: изменение параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций;

в) капитальному ремонту: замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов или элементов таких конструкций,

замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Расходы арендатора на составление дефектной ведомости и сметной документации возмещению не подлежат.

3. Зачет стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества осуществляется при направлении заявления о выкупе в соответствии с Административным регламентом по предоставлению государственной услуги «Реализация преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Башкортостан», утвержденным приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 25 марта 2021 года № 382. Зачет стоимости производится при наличии следующих документов:

письменного согласия арендодателя на осуществление арендатором неотделимых улучшений арендуемого имущества;

проектно-сметной документации на проведение неотделимых улучшений арендуемого объекта, утвержденной в установленном порядке и согласованной с арендодателем, составленной организацией, имеющей лицензию на осуществление проектно-сметных работ;

договора или договоров подряда, заключенных арендатором с организациями, имеющими лицензии на осуществление соответствующих видов строительных работ;

документов, подтверждающих факт выполненных работ (акта о приемке выполненных работ (форма КС-2), справки о стоимости выполненных работ (форма КС-3));

платежных документов, подтверждающих оплату произведенных работ;

бухгалтерских документов (заверенных налоговым органом) за соответствующие периоды, подтверждающих отнесение произведенных расходов на неотделимые улучшения на увеличение стоимости арендованного имущества.

4. В целях проведения зачета стоимости неотделимых улучшений обеспечивается определение в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночных стоимостей:

арендуемого имущества по состоянию на дату подачи заявления о выкупе;

арендуемого имущества по состоянию на дату передачи имущества в аренду и в ценах на дату подачи заявления о выкупе;

неотделимых улучшений арендуемого имущества, произведенных арендатором и предлагаемых к зачету в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, по состоянию и в ценах на дату подачи заявления о выкупе.

5. Стоимость приобретаемого арендуемого имущества определяется как разница между рыночной стоимостью арендуемого имущества по состоянию на дату подачи заявления о выкупе и рыночной стоимостью неотделимых улучшений арендуемого имущества по состоянию и в ценах на дату подачи заявления о выкупе, но не ниже рыночной стоимости арендуемого имущества по состоянию на дату передачи имущества в аренду и в ценах на дату подачи заявления о выкупе.

6. Настоящая процедура зачета стоимости затрат неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества не распространяется на договоры купли-продажи арендуемого имущества, заключенные до принятия настоящего Порядка.

7. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества, осуществленных арендатором за счет собственных средств в соответствии с Порядком согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта государственного нежилого фонда, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 23 сентября 2016 года № 421, которая зачтена в счет арендной платы по договору аренды, возмещению не подлежит.