

Статья 13.9. Особенности отчуждения принадлежащего Фонду имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области

1. Отчуждение принадлежащего Фонду имущества (предприятий, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, отнесенного к федеральной собственности при разграничении имущества между Российской Федерацией, указанными субъектами Российской Федерации и их муниципальными образованиями, в последующем переданного в качестве имущественных взносов Российской Федерации в имущество Фонда и предоставленного Фондом в аренду, в том числе в случае, если действие договора аренды в отношении такого имущества, ранее предоставленного Фондом в аренду, прекратилось (далее в настоящей главе - принадлежащее Фонду имущество), в соответствии с частью 3 статьи 5 Федерального конституционного закона от 15 декабря 2025 года № 4-ФКЗ "О внесении изменений в отдельные федеральные конституционные законы" осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом. Предусмотренные настоящим Федеральным законом особенности отчуждения принадлежащего Фонду имущества не распространяются на находящиеся в собственности Фонда земельные участки, распоряжение которыми осуществляется Фондом в соответствии с Федеральным законом от 24 июня 2023 года № 266-ФЗ "О свободной экономической зоне на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области и на прилегающих территориях".

2. Фонд заключает договор купли-продажи принадлежащего Фонду имущества, который предусматривает отчуждение всего технологически связанного между собой имущества (предприятий, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), предусмотренного договором аренды принадлежащего Фонду имущества (договором аренды принадлежащего Фонду имущества, действие которого прекратилось), на основании принятого правлением Фонда решения об отчуждении принадлежащего Фонду имущества одним из следующих способов:

- 1) без проведения торгов в порядке, установленном статьей 13¹⁰ настоящего Федерального закона, - с лицом, с которым заключен договор аренды принадлежащего Фонду имущества (далее - арендатор), в связи с его заявлением о реализации права на приобретение арендованного имущества;
- 2) с проведением торгов, проводимых в порядке, установленном статьей 13¹¹ настоящего Федерального закона, - с победителем торгов, лицом, подавшим предпоследнее ценовое предложение (в случае, указанном в подпункте "в" пункта 1 части 2 статьи 13¹¹ настоящего Федерального закона), или лицом, признанным единственным участником торгов, в случае отказа арендатора от приобретения принадлежащего Фонду имущества (заключения договора купли-продажи принадлежащего Фонду имущества) или невозможности совершения сделки по отчуждению арендатору принадлежащего Фонду имущества в связи с несоответствием арендатора требованию, установленному пунктом 1 части 4 настоящей статьи, либо в случае отчуждения принадлежащего Фонду имущества, в отношении которого действие договора аренды прекратилось.
3. Необходимыми условиями для принятия правлением Фонда решения об отчуждении принадлежащего Фонду имущества являются:

- 1) предварительное одобрение рабочей группой по реализации специального инфраструктурного проекта, созданной Правительством Российской Федерации (далее - Рабочая группа), совершения сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества;
- 2) согласование Рабочей группой условий сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества.
4. Приобретение принадлежащего Фонду имущества допускается при соответствии арендатора, лица, подавшего заявку на участие в торгах (далее - претендент), следующим условиям и требованиям:
 - 1) претендент не является лицом, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации запрещено владеть принадлежащим Фонду имуществом или его частью на праве собственности;
 - 2) претендент, являющийся арендатором:
 - а) исполнил свои обязательства по достижению значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора в течение периода, предусмотренного договором аренды принадлежащего Фонду имущества, и далее продолжает исполнять указанные обязательства в соответствии с данным договором аренды. Соответствие претендента, являющегося арендатором, предусмотренному настоящим подпунктом условию подтверждается на первое число квартала, предшествующего кварталу, в котором в Фонд поступило заявление о реализации права на приобретение арендованного имущества. Порядок оценки достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора утверждается Правительством Российской Федерации;
 - б) не имеет задолженности по внесению арендной платы за пользование принадлежащим Фонду имуществом на дату представления в Фонд заявления о реализации права на приобретение арендованного имущества;
 - 3) у претендента по состоянию на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором представляется в Фонд заявление о реализации права на приобретение арендованного имущества (подаётся заявка на участие в торгах), отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах в размере, установленном методикой проведения анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального предпринимателя), утверждаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов, в соответствии со статьей 6³ Закона Российской Федерации от 21 марта 1991 года № 943-І "О налоговых органах Российской Федерации". Отсутствие у претендента данной неисполненной обязанности подтверждается представляемой претендентом в Фонд выпиской, сформированной по результатам анализа (оценки) сведений о его финансово-хозяйственной деятельности в соответствии со статьей 6³ Закона Российской Федерации от 21 марта 1991 года № 943-І "О налоговых органах Российской Федерации" (далее - выписка о результатах анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности);
 - 4) у претендента, являющегося арендатором, по состоянию на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором представляется в Фонд заявление о реализации права на приобретение арендованного имущества, отсутствует задолженность по договору энергоснабжения, договору купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности), договору теплоснабжения, договору горячего водоснабжения, договору холодного водоснабжения, договору водоотведения, иным договорам, заключение которых необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации для пользования принадлежащим Фонду имуществом;
 - 5) претендент не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении его не введена процедура банкротства, не принято решение о предстоящем исключении из единого

государственного реестра юридических лиц, деятельность претендента не приостановлена. Соответствие претендента предусмотренному настоящим пунктом условию подтверждается представляемой претендентом выпиской о результатах анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности;

6) в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированных руководителе, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, главном бухгалтере юридического лица, являющегося претендентом, об индивидуальном предпринимателе, являющемся претендентом. Соответствие претендента предусмотренному настоящим пунктом условию подтверждается представляемой претендентом выпиской о результатах анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности;

7) претендент не состоит в перечне лиц, причастных к экстремизму или терроризму. Соответствие претендента предусмотренному настоящим пунктом условию подтверждается представляемой претендентом выпиской о результатах анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности;

8) претендент не признан в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 255-ФЗ "О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием" иностранным агентом. Соответствие претендента предусмотренному настоящим пунктом условию подтверждается представляемой претендентом выпиской о результатах анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности.

5. Правление Фонда принимает решение об отчуждении принадлежащего Фонду имущества при условии получения предварительного одобрения совершения сделки по отчуждению переданного Фонду имущества наблюдательным советом Фонда. В решении наблюдательного совета Фонда о предварительном одобрении совершения сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества, которое принимается после выполнения предусмотренных частью 3 настоящей статьи условий, должны быть указаны лица, являющиеся сторонами сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества, цена продажи принадлежащего Фонду имущества и порядок ее определения, предмет такой сделки и иные ее существенные условия.

6. Цена продажи принадлежащего Фонду имущества при отчуждении этого имущества без проведения торгов, начальная цена продажи принадлежащего Фонду имущества при отчуждении этого имущества с проведением торгов определяются на основании рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества (включая стоимость неотделимых улучшений в случае представления арендатором заключения по результатам обследования неотделимых улучшений принадлежащего Фонду имущества, предусмотренного пунктом 2 части 5 статьи 13¹⁰ настоящего Федерального закона), подготовку которого обеспечивает публично-правовая компания "Роскадастр", осуществляющая свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 448-ФЗ "О публично-правовой компании "Роскадастр" (в том числе с привлечением третьих лиц), в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

7. Отчет об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества подлежит экспертизе в соответствии со статьей 17¹ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В отношении отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества:

1) публично-правовая компания "Роскадастр" обеспечивает получение экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков, содержащего выводы о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности с учетом

особенностей, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, и о подтверждении рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, указанной в данном отчете (далее - положительное экспертное заключение). В случае получения публично-правовой компанией "Роскадастр" экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков, содержащего выводы о несоответствии отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности с учетом особенностей, предусмотренных частью 8 настоящей статьи, и (или) о неподтверждении рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, указанной в данном отчете, публично-правовая компания "Роскадастр" обеспечивает доработку данного отчета и получение положительного экспертного заключения. Отчет об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества и положительное экспертное заключение направляются публично-правовой компанией "Роскадастр" в Фонд в трехдневный срок со дня получения положительного экспертного заключения;

2) после получения от публично-правовой компании "Роскадастр" документов, указанных в пункте 1 настоящей части, Фонд обеспечивает получение от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, подтверждения возможности использовать направленный Фондом отчет об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества для определения цены продажи (начальной цены продажи) принадлежащего Фонду имущества. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом, предоставляет указанное подтверждение в срок не позднее тридцати дней со дня получения от Фонда отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества. В случае, если федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом, проинформировал Фонд о недостатках, допущенных при подготовке отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, и о невозможности использования данного отчета для определения цены продажи (начальной цены продажи) принадлежащего Фонду имущества, Фонд направляет отчет об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества в публично-правовую компанию "Роскадастр" для обеспечения его доработки и после получения доработанного отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества повторно направляет его в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом, для получения подтверждения возможности использовать доработанный отчет об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества для определения цены продажи (начальной цены продажи) принадлежащего Фонду имущества.

8. Проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества осуществляется с учетом следующих особенностей (при наличии):

- 1) повреждение (риски повреждения) указанного имущества в результате боевых действий (диверсий, террористических актов), актов агрессии против Российской Федерации;
- 2) отсутствие возможности использования указанного имущества, неполная загрузка производственных мощностей и (или) простои (временная приостановка работы) вследствие обстоятельств непреодолимой силы, действий третьих лиц и (или) отсутствия ресурсоснабжения (электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), в том числе в результате наступления рисков, указанных в пункте 1 настоящей части;
- 3) необходимость проведения работ по поиску, обезвреживанию и (или) уничтожению взрывоопасных предметов на объектах указанного имущества;
- 4) отсутствие полных аналогий или несопоставимость указанного имущества с прочими объектами-аналогами;
- 5) повреждение или износ основных фондов предприятия, входящего в состав указанного имущества, которые используются, но находятся в непригодном для эксплуатации техническом

состоянии;

6) ценовая конъюнктура на рынках сбыта продукции предприятия, входящего в состав указанного имущества;

7) торговые и экономические санкции, введенные иностранными государствами, включенными в утвержденный Правительством Российской Федерации перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия;

8) льготные регуляторные, тарифные и иные условия, которые влияют на рентабельность предприятия;

9) прочие особенности, которые прямо или косвенно влияют на оценку рыночной стоимости указанного имущества в зависимости от применяемых подходов и методов оценки.

9. Обеспечение подготовки публично-правовой компанией "Роскадастр" отчета об оценке рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества (включая стоимость неотделимых улучшений в случае представления арендатором заключения по результатам обследования неотделимых улучшений принадлежащего Фонду имущества, предусмотренного пунктом 2 части 5 статьи 13¹⁰ настоящего Федерального закона) осуществляется на основании задания на оценку рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, подготовка которого осуществляется Фондом совместно с публично-правовой компанией "Роскадастр" в соответствии с типовым заданием на оценку рыночной стоимости принадлежащего Фонду имущества, утвержденным Рабочей группой по предложению Фонда, согласованному с федеральными органами исполнительной власти, к установленной сфере деятельности которых относится принадлежащее Фонду имущество, уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и публично-правовой компанией "Роскадастр".

10. Порядок подготовки и принятия решения Рабочей группы о предварительном одобрении совершения сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества, предусмотренном пунктом 1 части 3 настоящей статьи, а также порядок подготовки, согласования с органами и организациями, указанными в части 3 статьи 13¹⁰ настоящего Федерального закона, и высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации условий сделки по отчуждению принадлежащего Фонду имущества, принятия решения Рабочей группы о согласовании условий такой сделки, предусмотренном пунктом 2 части 3 настоящей статьи, и доведения такого решения до Фонда устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Рабочей группой на основании решения Президента Российской Федерации устанавливаются специальные и (или) дополнительные условия совершения сделок по отчуждению принадлежащего Фонду имущества, которые могут предусматривать в том числе:

1) обременение покупателей указанного имущества обязательствами по реконструкции и (или) модернизации указанного имущества в течение установленного договором купли-продажи принадлежащего Фонду имущества срока, который не должен превышать пять лет;

2) обременение покупателей указанного имущества обязательствами по эксплуатации указанного имущества и (или) обязательствами по сохранению его назначения на срок до пяти лет;

3) особенности определения цены продажи указанного имущества и ее уплаты, также предусматривающие возможность уменьшения такой цены на расходы, которые понесены или будут понесены покупателем указанного имущества, в том числе в связи с исполнением обязательств по оплате поставленных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), обязательств по оплате труда, выплате выходных пособий, возникших в результате действий (бездействия) третьих лиц, которые владели и пользовались указанным имуществом до заключения договора аренды указанного имущества, а также на иные расходы.

12. Фондом ведется обособленный учет доходов, полученных от отчуждения принадлежащего Фонду имущества. Средства, полученные Фондом в виде доходов от отчуждения принадлежащего Фонду

имущества, за вычетом затрат на финансовое обеспечение расходов Фонда, связанных с уплатой налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, а также с оплатой иных расходов Фонда, возникших в связи с отчуждением указанного имущества, используются на финансирование расходов, связанных с осуществлением функций и полномочий Фонда и обеспечением его текущей деятельности, если иное не установлено частью 13 настоящей статьи.

13. Наблюдательный совет Фонда вправе принять решение о безвозмездной передаче части средств, указанных в части 12 настоящей статьи, в бюджет субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено принадлежащее Фонду имущество, при условии согласования такого решения с Рабочей группой. Рабочая группа определяет цели использования безвозмездно передаваемых бюджетам субъектов Российской Федерации средств, указанных в части 12 настоящей статьи.