Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 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" регулирует особенности участия субъектов МСП в приватизации арендуемого имущества. Объекты приватизации – нежилые помещения, находящиеся в аренде у субъекта МСП более 2 лет и в государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности. Данный закон направлен на оказание целенаправленной государственной поддержки предприятиям малого и среднего бизнеса посредством установления для них преимущественного права на участие в приватизации арендуемых ими объектов недвижимого имущества.

Преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество находится во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу указанного Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности (в Ростовской области предельное значение площади арендуемых помещений установлено Областным законом от 13.05.2008 г № 20 – ЗС «О развитии малого и среднего предпринимательства в Ростовской области» в размере 1500 кв.м. и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества до 5 лет.);

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.