

Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 12/2009

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации
от 5 ноября 2009 г. № 134**

**О некоторых вопросах применения Федерального закона
«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»**

В связи с вопросами, возникающими при применении Федерального закона 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» (далее — Закон), и в целях правильного и единообразного применения его положений арбитражными судами Российской Федерации (далее — арбитражные суды, суды) Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации информирует арбитражные суды о следующих выработанных рекомендациях.

1. Согласно статье 3 Закона при возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности субъекты малого или среднего предпринимательства пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости (далее — право на приобретение), при одновременном соблюдении следующих условий:
 - 1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона на основании договора или договоров аренды этого имущества;
 - 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 Закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 Закона, — на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение 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;
 - 4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предприниматель-

Информационные письма

ства в Российской Федерации» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

При применении положений статьи 3 Закона арбитражным судам следует иметь в виду, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества (заключенному как с указанием срока аренды, так и на неопределенный срок), действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества (в том числе и по договору аренды, действие которого возобновлено на неопределенный срок по правилам пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Если на момент принятия решения о приватизации недвижимого имущества срок договора его аренды истек, но арендатор, несмотря на возражения со стороны арендодателя, не вернул имущество арендодателю, права на приобретение у него не возникает.

При рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает правом на приобретение, определен в Законе исчерпывающим образом (в частности, не имеет значения наличие или отсутствие в договоре аренды условия о выкупе арендуемого имущества). Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать какие-либо иные ограничения либо дополнительные условия реализации права на приобретение недвижимости.

Действие Закона не распространяется на отношения по выкупу земельных участков, что не исключает приобретения субъектами малого или среднего предпринимательства земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации.

2. Согласно части 3 статьи 1 Закона отношения, связанные с участием субъектов малого или среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные данным Законом, регулируются Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества». Следовательно, нормы Закона, устанавливающие специальные правила отчуждения государственного и муниципального недвижимого имущества, являются приоритетными по отношению к нормам Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества». Это касается, в частности, определения цены отчуждаемого недвижимого имущества, способа и порядка его отчуждения.
3. Судам необходимо учитывать, что в соответствии с Законом до 1 января 2009 года реализация права на приобретение была возможна только в случае включения недвижимого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного или муниципального имущества. Заявление субъекта

малого или среднего предпринимательства о намерении приобрести в собственность арендуемое им недвижимое имущество по рыночной стоимости, поданное до указанной даты, не является основанием для включения данного имущества в план приватизации, а также совершения иных действий по его отчуждению в порядке, предусмотренном Законом.

Субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным статьей 3 Закона требованиям, с 1 января 2009 года вправе по своей инициативе направить в орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности (далее — уполномоченный орган), заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества (часть 2 статьи 9 Закона).

Подача арендатором такого заявления не влечет возникновения у него обязанности заключить договор купли-продажи данного имущества.

4. Судам необходимо иметь в виду, что договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, может являться основанием для возникновения права на приобретение этого имущества только в том случае, если он был зарегистрирован в установленном законом порядке либо имеется вступившее в законную силу решение суда о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 ГК РФ).

Безвозмездное пользование государственным или муниципальным имуществом, осуществляемое субъектом малого или среднего предпринимательства, не порождает у последнего права на приобретение.

5. По смыслу статьи 3 Закона и в соответствии со статьей 10 ГК РФ суд вправе признать наличие у арендатора права на приобретение в случае, когда договор аренды был прекращен в одностороннем порядке арендодателем, действовавшим исключительно с целью воспрепятствования реализации арендатором права на приобретение. Если по истечении непродолжительного периода после прекращения договора аренды арендодателем принимается решение о приватизации недвижимого имущества, недобросовестность действий последнего предполагается, пока не доказано иное.

Суд также может признать наличие у арендатора права на приобретение и в том случае, если после опубликования Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение (например, имущество, являющееся объектом договора аренды, было внесено в уставный капитал хозяйственного общества или передано унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18

Информационные письма

Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства).

6. Согласно статье 3 Закона для возникновения права на приобретение арендованное недвижимое имущество должно находиться непрерывно во временном владении и (или) временном пользовании субъектов малого или среднего предпринимательства в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Исходя из фактических обстоятельств дела временное владение и (или) временное пользование арендатором недвижимым имуществом может рассматриваться судом как непрерывное и при наличии незначительного промежутка времени между прекращением одного договора аренды данного имущества и заключением последующего договора его аренды при условии, что в течение этого времени арендатор продолжал пользоваться недвижимым имуществом и возражения арендодателем не заявлялись.

7. Определяя срок временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом, указанный в статье 3 Закона, суды должны исходить из того, что в названный срок включается также срок владения и (или) пользования недвижимым имуществом лицом, являющимся предшественником правообладателем по отношению к субъекту малого или среднего предпринимательства, заявившему о реализации права на приобретение. При этом переход права аренды к новому арендатору может основываться как на универсальном, так и на сингулярном правопреемстве (например, перенаем), а прежние арендаторы должны на момент осуществления ими временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом соответствовать критериям малого или среднего предпринимательства.

Судам также следует учитывать, что по смыслу Закона допускается переход права на приобретение в порядке универсального правопреемства от субъекта малого или среднего предпринимательства, заявившего о реализации данного права, к другому лицу.

8. По смыслу Закона объектом договора купли-продажи может быть только имущество, являющееся недвижимой вещью в силу статьи 130 ГК РФ, в отношении которого должен быть осуществлен государственный кадастровый учет по правилам Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» и права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В связи с этим реализация права на приобретение и последующее заключение с субъектом малого или среднего предпринимательства договора купли-продажи в отношении части здания или части нежилого помещения (например, торгового места) не допускается, за исключением случаев, когда на основе этих частей может быть сформировано нежилое помещение как обособленный объект.

9. Суды должны учитывать, что субъекты малого или среднего предпринимательства, пользующиеся на основании возмездных договоров в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона частями нежилого здания (помещения), площади которых в совокупности составляют всю площадь данного здания (помещения), и не имеющие задолженности по оплате за пользование этим имуществом, неустойкам (штрафам, пеням), вправе приобрести названное здание (помещение) в долевую собственность посредством подачи совместного заявления о реализации права на его приобретение. При этом распределение долей в праве собственности на приобретаемое здание (помещение) осуществляется в соответствии с соглашением лиц, совместно подавших заявление о реализации права на приобретение.
10. Судам следует иметь в виду, что, исходя из части 8 статьи 4 Закона, субъект малого или среднего предпринимательства, чье право на приобретение было нарушено, может оспорить отказ уполномоченного органа в реализации права на приобретение, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации права на приобретение, в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Удовлетворение такого заявления само по себе не влечет перевода прав и обязанностей покупателя на арендатора (часть 2 статьи 6 Закона).
11. Ничтожными в силу части 1 статьи 6 Закона являются договоры купли-продажи недвижимого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение субъектам малого или среднего предпринимательства из государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности арендуемого ими недвижимого имущества и совершенные с нарушением требований, установленных Законом. На этом основании является ничтожной сделка купли-продажи недвижимого имущества, заключенная с арендатором, не отвечающим признакам, указанным в статье 3 Закона. Лицами, заинтересованными в предъявлении требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки, признаются субъект Российской Федерации или муниципальное образование, в собственности которых находится недвижимое имущество, прокурор, государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое осуществило его отчуждение с нарушением требований, предусмотренных Законом.

Продажа недвижимого имущества третьему лицу с нарушением принадлежащего субъекту малого или среднего предпринимательства права на приобретение не влечет ничтожности сделки на основании части 1 статьи 6 Закона. В этом случае в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона заинтересованный субъект малого или среднего предпринимательства в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.

Надлежащими ответчиками по иску о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества, совершенному с нарушением права на приобретение, являются продавец и покупатель этого имущества.

Информационные письма

12. Закон не содержит положений, запрещающих субъектам малого или среднего предпринимательства реализовывать принадлежащее им право на приобретение в отношении нескольких арендуемых ими объектов недвижимого имущества. При этом площадь каждого из выкупаемых субъектом малого или среднего предпринимательства объектов недвижимости не должна превышать предельных значений площади арендуемого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, установленных законами субъектов Российской Федерации или, в случае если субъектами Российской Федерации данные значения не установлены, постановлением Правительства Российской Федерации.
13. По смыслу Закона право на приобретение не может быть реализовано в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 9 Закона, если арендуемое имущество принадлежит унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения.

*Председатель Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации А.А. Иванов*