

Практика применения законодательства о приватизации нежилых объектов субъектами малого и среднего предпринимательства¹

Справка одобрена президиумом Федерального арбитражного суда Уральского округа
22 марта 2013 года

Вступление в силу Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ² явилось одной из важнейших мер государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Принятие указанного акта, устанавливающего льготные условия для приватизации имущества, арендуемого малыми и средними предпринимателями, было предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Льгота состоит в предоставлении возможности субъекту малого или среднего предпринимательства выкупить арендуемое имущество в упрощенном порядке и по фиксированной цене с рассрочкой платежей.

Поскольку при разрешении дел, связанных с применением Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, возникает большое количество вопросов, Федеральным арбитражным судом Уральского округа подготовлена данная справка.

1. Распространяется ли действие Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ на субъекта малого или среднего предпринимательства, который владеет и (или) использует имущество на основании договора субаренды?

Условия, которым должен соответствовать субъект малого и среднего предпринимательства, желающий выкупить арендуемое им имущество, установлены Зако-

¹ *Разрешение дел на основе Федерального закона от 22.07.2008 № 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 от 22.07.2008 № 159-ФЗ.*

² *Закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ вступил в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования, за исключением ч. 2, 3 и 4 ст. 9 Закона, которые вступили в силу с 01.01.2009. Текст Закона опубликован в «Российской газете» от 25.07.2008 № 158, следовательно, данный нормативный акт в большей своей части вступил в силу 05.08.2008.*

ном от 22.07.2008 № 159-ФЗ. Перечень данных условий является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

Необходимым условием реализации субъектами малого и среднего предпринимательства права на выкуп является *факт нахождения арендуемого имущества в их временном владении и (или) временном пользовании* непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу названного Закона *в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества* (п. 1 ст. 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

В абз. 6 п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 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»³ указано, что при применении положений ст. 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ 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.

Таким образом, возможность реализации права на приобретение имущества связана с правовым основанием пользования данным имуществом, которым является именно договор аренды.

Абз. 3 п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации⁴, согласно которому к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами, не подлежит применению к отношениям по приватизации недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства. Из содержания данной нормы следует, что к договорам субаренды применяются положения Гражданского кодекса, регулирующие заключение, исполнение, расторжение договоров аренды, а также признание их недействительными, в то время как Закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ регулирует не арендные правоотношения, а отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства (п. 1 ст. 1 названного Закона).

Кроме того, поскольку договорные отношения в отношении переданного в субаренду имущества возникают у субарендатора не с публичным собственником, который наделен полномочиями по распоряжению имуществом, находящимся

³ Далее — информационное письмо от 05.11.2009 № 134.

⁴ Далее — Гражданский кодекс.

в государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, а с арендатором, у публичного собственника не может возникнуть обязанности по отчуждению имущества, которая основана на договоре субаренды.

Таким образом, действие Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ не распространяется на субъекта малого или среднего предпринимательства, который владеет и (или) использует имущество на основании договора субаренды.

2. Вправе ли субъект малого или среднего предпринимательства повторно (неоднократно) обращаться с заявлением о реализации права на выкуп одного и того же арендуемого имущества?

Закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ не содержит положений, устанавливающих для субъектов малого и среднего предпринимательства каких-либо ограничений или запретов по количеству обращений с заявлением о выкупе одного и того же арендуемого имущества.

Следовательно, субъект малого или среднего предпринимательства имеет право повторно (неоднократно) обращаться с заявлением о реализации права на выкуп одного и того же имущества, арендуемого по договору аренды.

3. Следует ли при определении рыночной стоимости выкупаемого имущества учитывать обременение данного объекта правом аренды?

В силу ч. 1 ст. 3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁵.

Согласно ст. 20 Закона об оценочной деятельности требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.

Как установлено в подп. «е» п. 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»⁶, в отчете об оценке должны быть приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в частности, *сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки.*

В то же время по смыслу ст. 1–3 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ реализация муниципального (государственного) имущества направлена на отчуждение объекта не-

⁵ Далее — Закон об оценочной деятельности.

⁶ Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254.

движимости конкретному лицу. Совершение сделки купли-продажи оцениваемого объекта по правилам, установленным данным Законом, с участием на стороне покупателя третьего лица, к которому в случае приобретения объекта перешло бы обременение данного объекта арендными отношениями, является невозможным.

Таким образом, при заключении договора купли-продажи имущества в порядке, установленном Законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, договор аренды прекращается в силу совпадения должника и кредитора в одном лице (ст. 413 Гражданского кодекса).

Поскольку приобретение арендованного имущества в порядке реализации положений Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ предопределяет прекращение обременения выкупаемого имущества в момент заключения договора купли-продажи, следовательно, объект приобретает субъектом малого или среднего предпринимательства, свободным от прав третьих лиц и обременения арендными правоотношениями.

Определение рыночной стоимости имущества в целях его приобретения арендатором в порядке Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ с учетом обременения правами аренды этого же арендатора противоречит требованиям ст. 3 указанного Закона и приводит к необоснованному занижению цены имущества, которое приобретает при отсутствии иных претендентов.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что при определении рыночной стоимости объекта не следует учитывать обременение оцениваемого имущества правом аренды.

4. Вправе ли лицо, выкупившее имущество на основании Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, при передаче ему товара ненадлежащего качества воспользоваться правами покупателя, предусмотренными в п. 1 ст. 475 Гражданского кодекса?

Согласно п. 1 ст. 1 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ названный нормативный правовой акт регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства на день вступления в силу данного Закона, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Как следует из п. 3 ст. 1 Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные данным Законом, регулируются Федеральным законом от 21.12.2011 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»⁷.

В п. 4 ст. 3 Закона о приватизации государственного и муниципального имущества установлено, что к отношениям по отчуждению государственного и муници-

⁷ Далее — Закон о приватизации государственного и муниципального имущества.

пального имущества, не урегулированным данным Законом, применяются нормы гражданского законодательства.

Положениями Закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и Закона о приватизации государственного и муниципального имущества не урегулированы отношения сторон договора купли-продажи, заключенного в порядке реализации преимущественного права на выкуп, в случае передачи покупателю имущества ненадлежащего качества.

Поскольку после заключения соответствующего договора и регистрации перехода права собственности на указанное в нем имущество не исключается наличие между продавцом и покупателем споров, в том числе относительно качества товара, в отсутствие специального правового регулирования данные споры подлежат разрешению на основании норм гражданского законодательства о купле-продаже.

Следовательно, субъект малого или среднего предпринимательства, которому по договору купли-продажи был передан товар ненадлежащего качества и данные недостатки не были оговорены продавцом в момент заключения договора, вправе воспользоваться правами, предусмотренными в п. 1 ст. 475 Гражданского кодекса.