

**Реализация субъектом предпринимательства, арендуящим объект недвижимого имущества, права на его приобретение, предусмотренного Федеральным законом от 22.07.2008 N 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"**

**Правовые акты:**

- Федеральный закон 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»; Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 18.12.2008 № 961 «О предельных значениях и сроке рассрочки оплаты находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества, применяемых при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества»;

- Закон Челябинской области от 29.08.2013 № 520-ЗО «Об установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области или муниципальной собственности»;

- Административные регламенты предоставления муниципальной услуги, утвержденные в муниципальных образованиях.

**Правоприменительная практика:**

- Информационное письмо 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»»; Итоговая справка по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с применением ФЗ 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», одобренная Президиумом ФАС Уральского округа от 22.03.2013 г.

### **Сфера действия закона № 159-ФЗ:**

Согласно п.1 ст.1 Закона № 159-ФЗ настоящий закон 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 (далее также - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Из сферы регулирования Закона № 159-ФЗ исключаются отношения, указанные в п.2.ст. 1 настоящего закона.

Таким образом, реализация преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в порядке, предусмотренном Законом № 159-ФЗ, возможна при отчуждении из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

**! Приватизация недвижимого имущества, относящегося к собственности Российской Федерации, в порядке, предусмотренном Законом № 159-ФЗ, невозможна.**

**Субъекты преимущественного права:** субъекты малого и среднего предпринимательства.

**Срок реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение в собственность арендованного государственного или муниципального имущества:**

Согласно п.6 ст.3 Федерального закона от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» срок действия ст. 1-6, 9 Закона № 159-ФЗ действует до **01 июля 2015 г.**

**Предельное значение площади находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства помещений при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества: Законом от 02.07.2013 N 144-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" Положение о максимальном размере площади арендуемого помещения в целях реализации преимущественного права выкупа было признано утратившим силу (п. 3 ст. 3 Закона N 159-ФЗ).**

**Рассрочка оплаты стоимости имущества:** непосредственно в Законе №159-ФЗ закрепляется минимальная длительность рассрочки оплаты стоимости имущества, приобретаемого на льготных условиях, - три года (ч. 1 ст. 5 Закона N 159-ФЗ). Трехлетний срок будет применяться по умолчанию, если иной срок не будет определен законами субъектов РФ (ч. 1 ст. 9 Закона N 159-ФЗ).

Так, Законом Челябинской области от 29.08.2013 N 520-ЗО "Об установлении срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области или муниципальной собственности" установлено, что предельный срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества не может превышать пять лет. Настоящий Закон действует до 1 июля 2015 года.

**Закон N 159-ФЗ предоставляет арендатору преимущественное право на приобретение арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, при выполнении ряда условий, указанных в Законе № 159-ФЗ, а именно:**

Необходимость соблюдения ряда условий регулирует ст.3 Закона №159-ФЗ.

Так субъект предпринимательской деятельности должен отвечать следующим условиям для реализации преимущественного права:

1) **арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет** в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Закона № 159-ФЗ;

2) **отсутствует задолженность по арендной плате** за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч. 4 ст. 4 Закона № 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном ч. 2 или ч. 2.1 ст. 9 Закона № 159-ФЗ, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) **арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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**, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Закона № 159-ФЗ.

**Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества**

В соответствии со ст. 4 Закона № 159-ФЗ орган власти, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением установленных условий.

В течение **десяти дней** с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в установленном порядке уполномоченные органы направляют арендаторам копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи имущества и проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) - требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера.

В случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен **в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества.**

#### **Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества:**

Согласно ст. 6 Закона №159-ФЗ сделки по приватизации государственного или муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение государственного или муниципального имущества и **совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Федеральным законом, ничтожны.**

В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 Закона № 159-ФЗ требованиям, **в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении в отношении арендуемого имущества, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.**

#### **Возможность субъектов предпринимательской деятельности приобрести объект недвижимого имущества по собственной инициативе:**

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным ст. 3 настоящего Федерального закона требованиям, **по своей инициативе** вправе направить в уполномоченный орган **заявление** о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным ст. 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с ч.4 ст. 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.

Согласно п.2.1. ст. 9 Закона № 159-ФЗ Заявитель по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление в отношении имущества, включенного в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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, при условии, что:

1) **арендуемое имущество по состоянию на 1 сентября 2012 года находится в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение пяти и более лет** в соответствии с договором или **договорами аренды** такого имущества;

2) **арендуемое имущество включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 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, в течение пяти и более лет до дня подачи этого заявления.

Согласно п.3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ при получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

#### **В случае нарушения установленного порядка:**

В случае нарушений указанных нормативных правовых актов органами государственной власти, органами местного самоуправления, возможно оспаривание решений, действий/бездействия указанных органов в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 24 АПК РФ, главы 25 ГПК РФ, а также субъекты предпринимательской деятельности вправе обратиться к Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Челябинской области в порядке, установленном Законом Челябинской области «Об Уполномоченном по защите прав предпринимателей в Челябинской области» от 29.08.2013 г. №519-ЗО.

## **!Обращаем внимание (случаи из практики)**

**-В случае нахождения недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения преимущественное право арендатора на приобретение имущества по собственной инициативе не обеспечено обязанностью лица, обладающего имуществом на праве хозяйственного ведения, удовлетворить заявление о приватизации имущества.**

Исходя из смысла ч. 2 ст. 2 Закона №159-ФЗ<sup>1</sup>, в совокупности со ст. 9 Закона №159-ФЗ, следует, что преимущественное право арендатора на приобретение государственного или муниципального имущества, находящегося в **хозяйственном ведении**, возникает при наличии волеизъявления унитарного предприятия на возмездное отчуждение такого имущества с согласия собственника. При этом право на приобретение субъектом малого или среднего предпринимательства не может быть реализовано в порядке, установленном ч. 2 ст. 9 настоящего закона, в случае если арендуемое недвижимое имущество принадлежит унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения.

### **- Недобросовестность арендодателя.**

Согласно п.5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 N 134 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 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).

---

<sup>1</sup> Государственное или муниципальное унитарное предприятие вправе осуществить возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему и арендуемого лицом, отвечающим требованиям, предусмотренным статьей 3 настоящего Федерального закона, в порядке, обеспечивающем реализацию преимущественного права арендатора на приобретение указанного имущества.