

ЕСТЬ ТАКОЕ МНЕНИЕ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ

к статье 4 «Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества» Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ (в редакции от 02 июля 2013 года)

«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»

Вводная часть комментария

Начать комментарий статьи 4 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ (в редакции от 02 июля 2013 года) «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 – Федеральный закон), видимо, следует с того, что в соответствии с частью 3 статьи 10 Федерального закона действие комментируемой статьи должно прекратиться 1 июля 2015 года. То есть до того момента, когда «карындаш» малого и среднего предпринимательства превратится в «тыква» осталось не так много времени. Можно, конечно, рассчитывать на продление срока преимущественного выкупа (приватизации) недвижимого арендованного имущества для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Субъектов), как это в свое время было сделано с продлением срока приватизации квартир для физических лиц, но это «не внятная» перспектива.

При этом, нужно понимать, что даже на реализацию судебного способа защиты права остается не так много времени. Поэтому Субъектам, имеющим арендованные у органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления нежилые помещения, желательно уже прямо сейчас делать правовой анализ соответствия юридическому статусу, договорных правоотношений и нормативно-правовой базы с целью реализации их преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Согласно части 1 статьи 4 «Орган государственной власти субъектов Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные на осуществление функций по приватизации имущества,

находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности (далее – уполномоченный орган), в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона».

В качестве примера Уполномоченного органа, предлагается рассмотреть Департамент городского имущества города Москвы. Данный Уполномоченный орган действует на основании «Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 года № 99-П (в редакции от 08.09.2014 года, далее – Положение). Принятие решения Уполномоченным органом о приватизации государственного имущества субъекта Российской Федерации (например, государственной собственности города Москвы) регулируется на:

-федеральном уровне – Федеральным законом, а также нормами Федерального закона от 24 июля 2007 года (в редакции 06 декабря 2011 года) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

-региональном уровне – Законом города Москвы от 17 декабря 2008 года № 66 (в редакции от 16 мая 2012 года) «О приватизации государственного имущества города Москва».

Ключевыми являются правовые нормы статьи 3 «Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества» Федерального закона в соответствии с которыми Субъекты пользуются преимущественным правом на приобретение арендуемого ими имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, в случае возмездного отчуждения такого имущества. Цена такого имущества для Субъектов устанавливается равной его рыночной стоимости, которая определяется независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 года) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Из данного общего правила есть свои исключения. Преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества не обладают Субъекты:

-добывающие полезные ископаемые (кроме общераспространенных полезных ископаемых);

-перерабатывающие полезные ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых);

-кредитные организации;

-страховые организации (за исключением потребительских кооперативов);

-инвестиционные фонды;

-негосударственные пенсионные фонды;

- профессиональные участники рынка ценных бумаг;
- ломбарды;
- участники соглашения о разделе продукции;
- в сфере игорного бизнеса;
- нерезиденты Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле (за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации).

Условия реализации преимущественного права следующие:

- по состоянию на 1 июля 2013 года арендуемое имущество должно находиться во временном владении и (или) временном пользовании Субъектов непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором;

- должна отсутствовать задолженность по арендной плате за такое имущество и неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, – на день подачи Субъектом заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- арендуемое имущество не должно быть включено в перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование Субъектам, утверждаемый в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Согласно части 2 статьи 4 «В течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», уполномоченные органы направляют арендаторам – субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, копии указанного решения, предложения о заключении договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества (далее – предложение) 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».

Данная правовая норма регулирует фактически процедурный вопрос, устанавливая обязывающий срок – 10 (Десять) дней с даты принятия Уполномоченным органом решения об условиях приватизации для направления Субъектам:

- копии указанного решения;

- предложения о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества;
- проект договора купли-продажи арендуемого имущества;
- требование о погашении задолженности по арендной плате за имущество и неустойкам (штрафам, пеням) с указанием ее размера (при наличии задолженности).

Согласно части 3 статьи 4 «Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям, а также получило согласие собственника на отчуждение этого имущества, направляет указанному лицу предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого имущества, установленной с учетом его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проект договора купли-продажи арендуемого имущества и при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера».

Аналогичная правовая норма об обязательности направления предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества с указанием цены этого имущества устанавливается для государственных и муниципальных унитарных предприятий. Комментируя данную правовую норму настоящего Федерального закона нужно знать, что:

1. Государственные и муниципальные унитарные предприятия являются коммерческими организациями и осуществляют свою деятельность в соответствии со статьями 113 и 114 Гражданского кодекса РФ (в редакции от 01.09.2014 года) и Федеральным законом от 14.11.2012 года № 161-ФЗ (в редакции от 01.09.2014 года) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях». Данные нормативные правовые акты федерального законодательства определяют правовое положение государственных унитарных предприятий и муниципальных унитарных предприятий (далее – унитарные предприятия), права и обязанности собственников их имущества, порядок создания, реорганизации и ликвидации унитарных предприятий.

2. Унитарным предприятиям недвижимое имущество принадлежит согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2012 года № 161-ФЗ (в редакции от 01.09.2014 года) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» либо на праве хозяйственного ведения, либо оперативного управления. Поэтому отчуждение данного недвижимого имущества, путем

продажи Субъектам, является источником извлечения выручки для самого предприятия за счет уставного капитала.

3. Для возмездного отчуждения арендованного недвижимого имущества государственным и муниципальным унитарным предприятиям необходимо:

- провести проверку на соответствие Субъекта требованиям установленным статьей 3 настоящего Федерального закона;

- принять в установленном порядке решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- получить в установленном порядке согласие собственника на отчуждение этого имущества согласно статьям 18, 19 Федерального закона от 14.11.2012 года № 161-ФЗ (в редакции от 01.09.2014 года) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Существенным недостатком данной правовой нормы комментируемой статьи Федерального закона можно считать отсутствие конкретного срока для направления государственным (муниципальным) унитарным предприятием предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества. Отсутствие правовой определенности в вопросе срока реализации исключительного права, по всей видимости, ставит Субъектов в зависимость от добросовестности организации продавца (то есть даже при наличии согласования собственника возможна просрочка направления предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества). Определение рыночной стоимости недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 года) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» осуществляется аналогичным способом, указанным выше.

Согласно части 4 статьи 4 «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».

Анализируя содержание данной правовой нормы, следует прийти к выводу о том, что направление Субъекту предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества и/или проекта договора купли-продажи арендуемого имущества Уполномоченным органом в соответствии с частью 1 статьи 435 Гражданского кодекса РФ является офертой адресованной одному лицу, содержащей предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя, заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Из данной части статьи 435 Гражданского кодекса РФ следует также то, что прямо не следует из

комментируемой правовой нормы (части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона), а именно – «оферта должна содержать существенные условия договора».

Для уточнения существенных условий договора купли-продажи недвижимости следует обратиться к параграфу 7 главы 30 Гражданского кодекса РФ. Так в соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным). Следовательно, в соответствии с требованиями статей 1, 4, 5, 16 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ (в редакции 04.11.2014 года) «О государственном кадастре недвижимости» речь идет об объектах недвижимости (имеющих уникальные характеристики), сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, и которым присвоен неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер.

Поэтому в случае перепланировки и/или реконструкции ранее учтенных в государственном кадастре недвижимости объектов недвижимости до направления Субъекту предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества и/или проекта договора купли-продажи арендуемого имущества Уполномоченным органом объект недвижимости с новой площадью и конфигурацией помещений (новыми уникальными характеристиками) должен быть поставлен на государственный кадастровый учет (с последующей государственной регистрацией права собственности на него). Данное требование может существенно повлиять на сроки заключения договора. Например, Административный регламент предоставления государственной услуги города Москвы «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы», утвержденный приложением № 17 к постановлению Правительства Москвы от 15 мая 2012 года № 199-ПП (далее – Административный регламент) содержит пункты 2.17.1.-2.17.5. согласно которым Департамент городского имущества города Москвы имеет право приостановить оказание государственной услуги по каждому из оснований на срок – 30 (Тридцать) дней. Более того, пунктами 2.17.6., 2.17.7., 2.18. Административного регламента установлены случаи приостановления предоставления государственной услуги на срок до 90 (Девяносто) дней, что никак не регламентировано и не предусмотрено анализируемой правовой нормой Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 555 Гражданского кодекса РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества (при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным, при этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, не применяются). При этом, согласно части 2 статьи 555 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. Здесь Субъект, являясь покупателем должен быть внимательным, так как приобретаемые нежилые помещения в здания различного назначения имеют разные правовые последствия в части земельных правоотношений:

-в случае выкупа нежилого здания или нежилых помещений в нежилом здании согласно правовым нормам статьи 36 Земельного кодекса РФ, как собственник здания (строения, сооружения) или помещений приобретает исключительное право аренды земельного участка, находящегося под зданием и необходимым для его эксплуатации;

-в случае выкупа нежилых помещений в жилом доме (встроенно-пристроенные помещения, подвалы, первые этажи и т.п.) нужно помнить, что в соответствии с правовыми нормами статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственник нежилых помещений приобретает право общей долевой собственности на земельный участок под зданием и придомовую территорию (соответственно при его оформлении и градостроительном межевании в соответствии со статьями 42, 43, 44 Градостроительного кодекса РФ).

Это влияет, в частности, на налоговую нагрузку или размер арендных платежей за пользование земельным участком. Еще одним существенным условием договора купли-продажи арендуемого имущества является согласно части 11 статьи 4 подтверждение сторонами в договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого Субъектами, выполнение продавцом и покупателем условий, установленных статьей 3 Федерального закона.

Также нельзя забывать, что в соответствии со:

-статьей 550 Гражданского кодекса РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами – см. пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса РФ (так как несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность);

-статьей 551 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами);

-статьей 556 Гражданского кодекса РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче).

Возвращаясь к анализируемой правовой норме, следует обратить внимание на то обстоятельство, что данной нормой установлен срок – 30 (Тридцать) дней со дня получения Субъектом предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества и/или проекта договора купли-продажи арендуемого имущества) для выражения согласия Субъекта на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. В течение этого срока договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен Субъектом путем акцепта, которым в соответствии с частью 1 статьи 438 Гражданского кодекса РФ признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии (учитывая требование закона о заключении договора продажи недвижимости в форме одного документа, то акцепт может быть осуществлен только путем постановки подписи уполномоченного лица со стороны покупателя на договоре).

Еще одним обстоятельством, на которое следует обратить внимание, является разная практика обращений Субъектов в арбитражные суды с целью защиты своих прав принятым решением Уполномоченного органа (в том числе предложением заключить договор купли-продажи арендуемого имущества и/или проектом договора). В силу части 2 статьи 445 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда в соответствии с Гражданским кодексом РФ или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение 30 (Тридцати) дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий (при отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда). В соответствии со статьей 446 Гражданского кодекса РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. Соответственно, если сторона, для которой заключение договора в силу закона обязательно, уклоняется от его заключения другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор на основании части 4 статьи 445 Гражданского кодекса РФ (в случае удовлетворения иска сторона,

необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки).

И, действительно, ознакомившись с картотекой дел арбитражных судов можно прийти к выводу о том, что множество субъектов малого и среднего предпринимательства в судебном порядке пытаются урегулировать свои разногласия с Уполномоченными органами (многие даже в исковых требованиях указывают полный текст проекта договора в своей редакции). При этом открытым остается одно формальное обстоятельство – пропуск трехмесячного срока на подачу в арбитражный суд заявления о признании незаконным решения Уполномоченного органа, установленного частью 4 статьи 198 АПК РФ (в период «урегулирования разногласий»). Например, в случае направления Уполномоченным органом предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества и проекта такого договора, являющегося изначально недействительным (ничтожным) в силу части 2 статьи 168 Гражданского кодекса РФ или в случае принятия незаконного решения Уполномоченным органом об отчуждении по договору купли-продажи недвижимого имущества – сложно будет «урегулировать разногласия» в искового производства.

Следовательно, субъекту малого или среднего предпринимательства нужно помнить, что предъявление иска в порядке статьи 445 Гражданского кодекса РФ является не единственным способом защиты права в арбитражном суде. Достаточно напомнить, что в соответствии с главой 24 АПК РФ Уполномоченный орган является публично-правовым образованием незаконные действия, бездействие, решения которого могут быть обжалованы в арбитражный суд. При этом, согласно пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ признавая незаконными действия, бездействия и/или решения Уполномоченного органа арбитражный суд должен указать какие определенные действия должен совершить Уполномоченный орган, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленных судом срок. Кроме того, согласно статье 12 Гражданского кодекса РФ известны иные исковые требования (по предмету и основаниям иска).

Согласно части 4.1. статьи 4 «Течение срока, указанного в части 4 настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда».

Сразу следует обратить внимание на то, что часть 4.1 комментируемой статьи Федерального закона была введена не так давно, а именно Федеральным законом 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». Данная правовая норма урегулировала чрезвычайно важное обстоятельство – приостановление течения 30 (Тридцатидневного) срока, предоставленного субъектам малого или среднего предпринимательства для акцепта оферты, направленной Уполномоченным органом. Основанием для приостановления течения срока является оспаривание субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

Период приостановления определяется данной правовой нормой Федерального закона сроком до дня вступления в законную силу решения суда, определяющего цену выкупаемого имущества. В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании. При реализации данного права также необходимо знать, что Административный регламент в этой части не претерпел изменений и не содержит указания на приостановку течения срока предоставления государственной услуги в связи с оспариванием достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества.

Согласно части 5 статьи 4 «При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и документов, подтверждающих внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документов о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства)».

Данная правовая норма комментируемой статьи, устанавливает требование о представлении Субъектом при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества следующих документов:

-заявления о его соответствии условиям отнесения к категориям Субъектов;

-документов, подтверждающих внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей;

-документов о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае его направления).

Дополнительно можно пояснить, что форма заявления (запроса о предоставлении государственной услуги) установлена приложением № 1 к Административному регламенту, одновременно с которым согласно пунктам 2.7.1.1.-2.7.1.4.7. Административного регламента может быть потребовано представление значительного перечня других документов (например, Форма КНД 1110018 «Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год», Формы бухгалтерской отчетности – баланс (Ф1) и отчет о прибылях и убытках (Ф2), Выписка из реестра акционеров и др.). Хотя обязанность предоставления данных документов комментируемой правовой нормой не предусмотрена.

Согласно части 6 статьи 4 «В любой день до истечения срока, установленного частью 4 настоящей статьи, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества».

Данной правовой нормой комментируемой статьи предусмотрено право Субъекта отказаться от использования своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Срок для реализации данного права равен 30 (Тридцати) дням, установленным для акцепта, направляемой Уполномоченным органом оферты. Отказ от использования преимущественного права установлен в виде подачи письменного заявления. Форма данного отзыва запроса (заявления) установлена Приложением № 2 к Административному регламенту.

Согласно части 7 статьи 4 «Уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается».

Особенностью данной правовой нормы комментируемой статьи является то обстоятельство, что запрет на перемену лица в обязательстве является исключением, установленным Федеральным законом:

-для уступки права требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию), так как согласно части 1 статьи 308 Гражданского кодекса РФ «уступка требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию) допускается, если она не противоречит закону»;

-для перевода долга в соответствии со статьей 391 Гражданского кодекса РФ (так как Субъект при заключении договора купли-продажи арендованного имущества одновременно является – должником и кредитором).

Следовательно, договор купли-продажи арендованного имущества может быть исполнен Субъектом только лично. При этом, при приобретении

недвижимого имущества в рассрочку согласно части 5 статьи 5 Федерального закона само недвижимое имущество до окончательной оплаты Субъектом будет находиться в залоге (ипотеке) у Уполномоченного органа.

Согласно части 8 статьи 4 «Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

1) отказ уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

2) достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества».

Данная правовая норма комментируемой статьи, повторно вслед за частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации, предоставляет право Субъектам на обращение в суд с целью восстановления нарушенных прав. По сути дела, таких правовых возможностей несколько:

1. Подача в арбитражный суд заявления об оспаривании решения государственных органов или органов местного самоуправления (органы, осуществляющие публичные полномочия) в порядке статьи 197 АПК РФ;

2. Подача в арбитражный суд заявления об оспаривании бездействия государственных органов или органов местного самоуправления (органы, осуществляющие публичные полномочия) в порядке статьи 197 АПК РФ;

3. Подача в арбитражный суд искового заявления о признании недостоверной величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества в порядке статьи 125 АПК РФ.

К сожалению, правовая норма комментируемой статьи не дает даже примерный перечень видов бездействия Уполномоченного органа, которые выражаются в не совершении юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Надо особо отметить, что процедура приостановления предоставления государственной услуги, предусмотренная Административным регламентом, не предусмотрена нормами Федерального законодательства. Поэтому вопрос о соответствии Административного регламента требованиям федеральных законов остается открытым.

Согласно части 9 статьи 4 «Субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

1) с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

2) по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок, за исключением случаев приостановления течения указанного срока в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи;

3) с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства».

Данная правовая норма комментируемой статьи определяет 3 (Три) случая, когда Субъект утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества. Если первый и второй случаи вполне понятны – это отказ от подписания проекта договора и его не подписание в установленный федеральным законом срок, то в отношении расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий Субъектом необходимы дополнительные пояснения.

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что данная правовая норма комментируемой статьи прямо не указывает на способ расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества Уполномоченным органом – судебный или внесудебный. Также нет четкого указания на то, какие нарушения условий договора являются существенными.

Как следует из части 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Таким образом, в случае судебного признания нарушения договора – существенным, все остается на усмотрение суда.

Обратной стороной произвольного толкования данной правовой нормы комментируемой статьи является возможность Уполномоченного органа включать в условия проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в качестве существенных нарушений практически любые выгодные для Уполномоченного органа условия договора (с которыми будет связано его одностороннее расторжение по инициативе Уполномоченного органа). Так часть 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон договор считается расторгнутым. Поэтому можно констатировать, что устойчивый баланс частных и публичных

интересов с принятием данных поправок в Федеральный закон вряд ли достигнут.

Согласно части 10 статьи 4 «В тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям, определенным частью 9 настоящей статьи, уполномоченный орган в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

1) о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации государственного или муниципального имущества, установленных Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2) об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества».

Здесь, по сути дела, законодатель регулирует дальнейшие действия Уполномоченного органа по определению судьбы недвижимого имущества после утраты Субъектом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества по основаниям части 9 статьи 4 Федерального закона (смотреть комментарий выше). Выбор у Уполномоченного органа простой – это либо внесение изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества (то есть выбор другого способа приватизации), либо отмена ранее принятого решения об условиях приватизации (отказ от приватизации в данное время). Срок на принятие одного из вышеуказанных решений Уполномоченным органом установлен законодателем – 30 (Тридцать) дней с момента утраты Субъектом преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Обратим внимание, что другими способами приватизации недвижимого имущества, например, в соответствии со статьей 5 Закона города Москвы от 17.12.2008 года № 66 (в редакции от 16.07.2014 года) «О приватизации государственного имущества города Москвы» являются: преобразование государственного унитарного предприятия города Москвы в открытое акционерное общество, преобразование государственного унитарного предприятия города Москвы в общество с ограниченной ответственностью, продажа имущества города Москвы на аукционе, продажа имущества города Москвы на конкурсе (если в отношении указанного имущества необходимо выполнить определенные условия), продажа имущества города Москвы посредством публичного предложения, продажа имущества города Москвы без объявления цены. Судьба самого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности города Москвы, после отказа от его приватизации может быть самой разнообразной, например, оно может быть внесено в уставный капитал государственного унитарного предприятия.

Согласно части 11 статьи 4 «В договоре купли-продажи арендуемого имущества, приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства, стороны подтверждают выполнение продавцом и покупателем условий, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона».

Вполне очевидно, что здесь речь идет о формальности, которая в силу части 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ становится существенным условием договора, так как требование о данном условии прямо установлено правовой нормой федерального закона. Таким образом, указание в тексте договора купли-продажи арендуемого имущества условия о подтверждении сторонами выполнения статьи 3 Федерального закона, является обязательным.

Содержание текста данного комментария является личным мнением автора статьи.