

# РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ВЫКУПА АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

## Очир-Горяева В.Н.

*Очир-Горяева Виктория Нарановна – магистрант,  
направление: юриспруденция,*

*Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования  
Калмыцкий государственный университет им. Б.Б. Городовикова, г. Элиста*

**Аннотация:** в статье подробно рассмотрены условия признания и порядок реализации преимущественного права выкупа арендованного имущества субъектами малого и среднего предпринимательства.

**Ключевые слова:** преимущественное право выкупа, субъекты малого и среднего предпринимательства.

Институт использования преимущественного права принципиально ничем не отличается от установленного и давно используемого в гражданском законодательстве института.

Весь процесс сопровождается следующими действиями лиц: рассматривается решение о предоставлении преимущественного права, в течение 10 дней с даты принятия решения, органы направляют арендаторам предложения о заключении договоров купли-продажи, орган указывает условия и цену выкупа, с которым арендатор либо соглашается, либо отвергает.

Оспаривание цены отчуждаемого имущества, оспаривание отказа в предоставлении преимущественного права, урегулирование разногласий различных пунктов договора обязательно оспаривается в судебном порядке<sup>1</sup>.

С 1 января 2009 года Законом № 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» установилась возможность инициирования процесса реализации преимущественного права самим субъектом малого и среднего предпринимательства.

Если заявитель не соответствует установленным Законом № 159-ФЗ требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с комментируемым Законом или другими федеральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества. Отказ может быть обжалован заявителем.

В ст.2 Закона № 159-ФЗ установлены еще некоторые особенности отчуждения арендуемого имущества, которые связаны с обязанностью уведомления координационных или совещательных органов в области развития малого и среднего предпринимательства (в случае, если такие органы созданы при соответствующем органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органе местного самоуправления), за тридцать дней до принятия решения о включении арендуемого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного и муниципального имущества.

Согласно статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; оценку отчуждаемого имущества должен производить профессиональный оценщик.

Также в соответствии со ст. 8 указанного Закона проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам РФ, муниципальным образованиям. Более того, оценка обязательна

---

<sup>1</sup> Кирсанов А.Р. Преимущественное право при приватизации / «Российский судья», 2015. № 4. С. 4.

при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ, муниципальным образованиям, в целях их приватизации.

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости состоит из комплекса последовательных действий оценщика - от постановки задания на оценку до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке объекта недвижимости, выраженной в денежных единицах.

При оценке отчуждаемого государственного недвижимого имущества субъекта РФ и муниципального недвижимого имущества оценщик, стороны договора купли-продажи должны исходить из нормативной цены подлежащего приватизации недвижимого имущества - это минимальная цена, по которой возможно отчуждение этого имущества (ст. 12 ФЗ О приватизации государственного и муниципального имущества).

Согласно ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения, содержащиеся в отчете об оценке являются оспоримыми, такой спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица<sup>2</sup>.

Позиция ВАС РФ: «В случае заключения в обязательном порядке договора на приобретение арендованного недвижимого имущества субъектом малого или среднего предпринимательства предприниматель, не согласный с предложенной ценой покупки, но не оспаривавший результаты судебной экспертизы, в ходе проведения которой определена рыночная стоимость спорного имущества, может выкупить арендуемый объект по цене, установленной судебной экспертизой»<sup>3</sup>.

Лицо, имеющее право на льготный выкуп помещения по 159-ФЗ, может оспорить ошибку в отчете оценщика в судебном порядке или подать жалобу в соответствующую саморегулируемую организацию.

Согласно 159-ФЗ, предприниматели могут выкупить арендуемое имущество по цене, равной его рыночной стоимости и определенной оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночную стоимость объектов оценки определяют физические лица - оценщики, обладающие, в соответствии с требованиями законодательства, специальными профессиональными знаниями и навыками, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона №135-ФЗ. Соответственно, контроль за деятельностью оценщика осуществляет СРО, членом которой он является. Таким образом, на основании мотивированной жалобы на нарушение оценщиком законодательства или правил деловой и профессиональной этики СРО проводит внеплановую проверку оценщика. В случае выявления нарушений материалы проверки передаются в дисциплинарный комитет саморегулируемой организации.

Дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им предоставленного 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» преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.

Такая оценка должна осуществляться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом указанного заявления.

Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ установлено, что отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные настоящим Федеральным законом, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В числе ключевых проблем при реализации преимущественного права следует отметить:

<sup>2</sup> Информационное письмо ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком // Вестник ВАС РФ. 2005. № 7.

<sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 18.10.2012 N 7240/12 по делу № А57-9149/2010

- установление соответствия арендаторов предусмотренным законом критериям: не всегда подтверждается срок использования муниципального имущества в связи с отсутствием или несвоевременной государственной регистрацией долгосрочных договоров аренды муниципального имущества либо в период использования имущества. Имело место изменение организационно-правовой формы деятельности субъекта предпринимательства (ИП в целях приведения в соответствие с изменениями в законодательстве вынуждено было переводить деятельность на юридическое лицо - торговля алкогольной продукцией, оказание медицинских услуг);

- большинство арендаторов, соответствующих требованиям по срокам аренды, допустили нарушение сроков внесения арендной платы за использование муниципального имущества.

2. Не всегда находится взаимопонимание между субъектами малого и среднего предпринимательства и органами местного самоуправления по вопросам отчуждения муниципального имущества. Принимаются решения о включении объектов, в отношении которых предприниматели могли бы реализовать право преимущественной покупки, в перечни имущества, подлежащего предоставлению во владение и пользование исключительно субъектам малого и среднего предпринимательства, тем самым, исключая их из приватизации.

Здесь необходимо обратить внимание обеих сторон на следующие обстоятельства:

- с одной стороны, принятие решения о судьбе муниципального имущества является исключительно полномочием органов местного самоуправления и их решения о включении объектов в указанные перечни вызвано стремлением создать условия для оказания имущественной поддержки предпринимателей;

- с другой стороны, преимущественное право на приобретение арендуемых помещений также является формой муниципальной имущественной поддержки предпринимательства и направлено на закрепление предпринимателей на территории соответствующего муниципалитета. Став собственником, предприниматель с большей ответственностью будет относиться к содержанию имущества, вкладывать средства в капитальный ремонт (реконструкцию) объектов, сможет направить высвободившиеся средства на развитие бизнеса, создание новых рабочих мест, что в свою очередь приведет к увеличению налоговых доходов местных бюджетов. Кроме того, продажа имущества в сегодняшней ситуации также будет служить источником пополнения муниципальной казны.

#### ***Список литературы***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая: от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 29.06.2015 № 210-ФЗ). Собрание законодательства Российской Федерации, 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. 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».
3. Информационное письмо ВАС РФ от 30.05.2005 N 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» // Вестник ВАС РФ 2005 N 7.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.10.2012 N 7240/12 по делу N А57-9149/2010.
5. *Кирсанов А.Р.* Преимущественное право при приватизации / «Российский судья», 2015. № 4 // С. 4.