

# **КОММЕНТАРИЙ**

## **К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ**

**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**

**Авторский коллектив:****Сторожук О.А.**, юрист, доктор экономических наук**Рядский В.И.**, юрист, генеральный директор юридической фирмы  
ООО «Агентство Кларикон»**Гончарова А.А.**, юрист, ООО «Агентство Кларикон»**Ответственный редактор:** кандидат юридических наук Добровольская С.И.**КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ 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/ Под ред. С.И. Добровольской -М.: 2009.- стр.****ISBN 978-5-902151-03-6**

Брошюра представляет собой постатейный методический комментарий к Федеральному закону «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». Комментарий к статьям последовательно разъясняют суть каждой нормы нового федерального закона, особенности ее практического применения.

Комментарий рассчитан на широкий круг читателей. Он будет полезен как арендаторам, арендующим недвижимое имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, так и юристам-профессионалам, работникам органов управления имуществом, судов, подразделений местных администраций, а также научным работникам, студентам и иным гражданам, интересующимся развитием гражданского законодательства Российской Федерации.

Издание может быть использовано и в образовательном процессе при подготовке соответствующих специалистов.

**ISBN 978-5-902151-03-6**

Текст 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 ред. Федеральных законов от 17.07.2009г. № 149-ФЗ и от 02.07.2010 № 150-ФЗ), соответствует официальному тексту, опубликованному в «Российской газете», федеральный выпуск № 4957 от 22.07.2009г. Издание неофициальное. Воспроизведено в полном объеме или фрагментарно любыми способами текста комментария, опубликованного а настоящем издании, за исключением случаев, установленных Законом об авторском праве и смежных правах, допускается только с письменного согласия обладателя исключительных имущественных прав на произведение.

**© Издание Издательского дома «Деловая пресса», 2009****© Авторы**

## Предисловие

Предлагаемая вниманию читателя брошюра является первым постатейным комментарием к Федеральному закону от 22 июля 2008г. № 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». ("Российская газета", N 158, 25.07.2008, "Собрание законодательства РФ", 28.07.2008, N 30 (ч. 1), ст. 3615, "Парламентская газета", N 47-49, 31.07.2008 ), введен в действие (за исключением отдельных положений) - 05.08.2008.

Текст Федерального закона от 22 июля 2008г. № 159-ФЗ в редакции Федерального закона от 17.07.2009г. № 149-ФЗ и от 02.07.2010 № 150-ФЗ, использованный в данной работе, опубликован в «Российской газете», федеральный выпуск № 4957 от 22.07.2009г.

Начиная с 80-х годов 20-го века во всем мире начались активные процессы разгосударствления государственной собственности и передачи ее в частную собственность или приватизация. В приватизации приняли участие более 80 стран, в том числе и ряд крупных развитых стран, таких как Германия, Англия, Бразилия, Мексика и др. Этот процесс охватил и все страны Восточной Европы и республики на постсоветском пространстве.

В России приватизация началась после принятия Закона РФ от 3.07.1991г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» и Постановления ВС РФ № 2980-1 от 11.06.1992г. «Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992г.»

В последующие 10 лет формы приватизации претерпевали определенные изменения, за это время были приняты еще три законодательных акта:

Указ Президента РФ №721 от 01.07.1992г. «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добро-

вольных объединений государственных предприятий в акционерные общества»

Федеральный закон № 123-ФЗ от 21.07.1997г. «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации».

Федеральный закон №178-ФЗ от 2001г. «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В последние годы в России как на общегосударственном уровне, так и на уровне регионов (особенно крупных) стало уделяться все большее внимание развитию малого и среднего бизнеса как одному из ключевых вопросов развития экономики России. Основные положения политики государства в этом вопросе нашли свое выражение в принятом в 1995г. Федеральном законе от 14.06.1995 г. N 88-ФЗ "О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации" и в 2007г. Федеральном законе от 24.06.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Федеральный закон от 22 июля 2008г. № 159-ФЗ родился на стыке двух таких важнейших направлений развития экономики как приватизация и поддержка развития малого и среднего предпринимательства.

Закон является специальным актом гражданского законодательства, регулирующим отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Проект данного закона (№193202-4) был внесен 5.07.2005 г. в Государственную думу РФ 4-го созыва группой депутатов во главе с В.С.Плескачевским, при этом первое слушание прошло только в ноябре 2007г.

За три года проект закона многократно перерабатывался и существенно увеличился в объеме. Закон оказался на перекрестье интересов многих государственных и коммерческих структур, некоторые из которых изначально были против его принятия (в частности такие крупные по объему недвижимости регионы как Мо-

сква и Санкт-Петербург). Чтобы преодолеть их сопротивление в окончательный текст закона были введены преференции для регионов, позволяющие им самостоятельно принять решение по двум ключевым вопросам данного закона: о перечне арендуемого недвижимого имущества, которое не может быть продано и о максимальной площади арендуемых нежилых помещений, которая может быть продана.

Москва решила вопрос радикально, включив в указанный перечень все арендуемые нежилые помещения, находящиеся в собственности города, и дополнительно подстраховалась, ограничив размер продаваемой площади величиной 100 кв.м. В то же время большинство регионов пошло навстречу интересам малого и среднего предпринимательства, разрешив выкупать либо арендуемые площади без ограничений, либо ограничив их большими значениями: 2-10 тыс. кв.м. и разрешив рассрочку платежей на 5 (а в отдельных регионах и более) лет.

Кроме указанных, нельзя не обратить внимание и на другие недостатки Закона, к наиболее существенным из которых следует отнести и коллизионный и спорный характер некоторых его норм. Так, несмотря на длительный срок подготовки закона, в нем осталось много недостаточно четко сформулированных, неоднозначно толкуемых норм. А любая неоднозначно толкуемая норма в нормативном документе является источником коррупционности.

Кроме того, в отдельных случаях нормы Закона устанавливают правила, не вполне согласующиеся с принципом справедливости и даже целями самого Закона, например, пп. 3) и 4) ст. 3, п.9 ст.4, пп.3) ст.8 Закона.

Не исключено, что и законодателю придется вернуться к рассмотрению отдельных положений Закона, являющихся коллизионными или спорными.

Имеется уже и судебная практика, связанная с применением данного закона. С обзором судебной практики и обзором законопроектов о внесении изменений в данный Закон можно ознакомиться на сайте **РОО «Опора России»** [www.opora.ru](http://www.opora.ru) .

В комментариях к статьям Закона разъясняются сущность соответствующих норм и возможности их практического применения. Авторы стремились показать, как следует понимать значение

употребляемых в норме понятий, какие нормативные акты должны применяться в процессе реализации тех или иных норм нового Закона. В работе обобщены большой объем нормативных правовых актов, зарубежное законодательство и опыт его применения, материалы судебной практики, опыт регистрирующих и иных органов, использовалась новейшая юридическая и экономическая литература.

Как уже было отмечено, ряд положений Закона не являются бесспорными. Поэтому по вопросам, которые сегодня не могут быть однозначно разрешены путем толкования норм, а также по вопросам, которые пока не нашли единообразного разрешения на практике, авторы высказывают собственную точку зрения.

### **С.И. Добровольская**

**Авторы выражают искреннюю благодарность Генеральному директору Издательского дома «Деловая пресса» Савельевой Татьяне Валентиновне за помощь при издании данной работы.**

**Авторский коллектив**

**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 № 159-ФЗ**

**Принят Государственной Думой 4 июля 2008 г.**

**Одобен Советом Федерации 11 июля 2008 г.**

**Подписан Президентом Российской Федерации 22 июля 2008 г.**

(Собрание законодательства Российской Федерации 28.07.2008, N 30 (ч. 1),  
ст. 3615)

(В ред. Федерального закона от 17 июля 2009г. № 149-ФЗ и от 02 июля  
2010 № 150-ФЗ)

**Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным  
законом**

*Статья 1 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10  
данного документа).*

**1. Настоящий Федеральный 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 на день вступления в силу настоящего Федерального закона (далее также - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.**

Комментарий к ч.1 ст.1:

1. Таким образом, субъекты малого и среднего предпринимательства (далее по тексту комментариев - субъекты МСП), арендующие недвижимое имущество на день вступления в силу настоящего закона (05.08.2008г.) имеют право на приватизацию этого имущества независимо от того, что произошло после этой даты с указанным имуществом или договором аренды этого имущества.

2. В соответствии с п.1 ст. 214 ГК РФ «Право государственной собственности» «Государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации ... (собственность субъектов Российской Федерации)».

Настоящий Закон распространяется только на субъекты МСП, арендующие недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ и не распространяется на субъекты МСП, арендующие недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности.

**2. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на:**

1) отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее – ФЗ-209);

2) отношения, возникающие при приватизации государственных или муниципальных унитарных предприятий;

Комментарий пп. 2) ч.2 ст.1:

То есть, если речь идет о приватизации государственного или муниципального унитарного предприятия в целом (акционирование, продажа на конкурсе или аукционе) необходимо руководствоваться нормами Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".



**3) недвижимое имущество, принадлежащее государственным или муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;**

Комментарий пп. 3) ч.2 ст.1:

За исключением недвижимого имущества, арендовавшегося на дату вступления в силу настоящего закона и переданного в оперативное управление после вступления в силу настоящего закона (исходя из нормы п.1 и комментария к нему).

**4) недвижимое имущество, которое ограничено в обороте.**

Комментарий пп. 4) ч.2 ст.1:

1. Ограничение оборотоспособности по смыслу п. 2 ст.129 ГК РФ заключается в том, что отдельные объекты могут принадлежать лишь определенным участникам гражданского оборота либо их приобретение или отчуждение допускается только на основании специальных разрешений. Виды таких объектов определяются в порядке, установленном законом.

Это означает, что в законе должны предусматриваться исходные критерии отнесения объектов к ограниченно оборотоспособным и указываться государственные органы, уполномоченные определять конкретные их виды.

В частности в п.3 ст.3 Федерального закона от 21.12.2001 г. N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» указано «Приватизации не подлежит имущество, отнесенное федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается (объектам, изъятым из оборота), а также имущество, которое в порядке, установленном федеральными законами, может находиться только в государственной или муниципальной собственности».

2. В том случае, если недвижимое имущество, подлежащее отчуждению, согласно комментируемому закону, находится на землях лесного фонда или землях водного фонда, необходимо руководствоваться положениями Земельного Кодекса РФ, Лесного Кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, регламентирующих порядок использования таких объектов.

Согласно Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной государственной и муниципальной собственности. Определение правового режима отнесено к совместному ведению РФ и ее субъектов. Гражданское законодательство закрепляет важный принцип, согласно которому земли лесного и водного фонда могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому только с учетом специализированного законодательства.

**3. 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" (далее - Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества").**

Комментарий к ч.3 ст.1:

К не урегулированным настоящим Федеральным законом отношениям, связанных с приватизацией арендуемого субъектами МСП имущества, относятся вопросы, отраженные в нормах следующих статей Федерального закона № 178-ФЗ, которыми и следует руководствоваться МСП при приватизации арендуемого имущества:

1. Статья 12. Определение цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества.

2. Статья 14. Решение об условиях приватизации государственного и муниципального имущества.

3. Статья 16. Документы, представляемые покупателями государственного и муниципального имущества

4. Статья 29. Особенности приватизации объектов культурного наследия

5. Статья 30. Особенности приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения

6. Статья 31. Обременения приватизируемого государственного или муниципального имущества

7. Статья 32. Оформление сделок купли-продажи государственного или муниципального имущества

8. Статья 35. Порядок оплаты государственного или муниципального имущества

## **Статья 2. Особенности отчуждения арендуемого имущества**

Статья 2 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10 данного документа).

**1. В случае, если органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления созданы координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства, решение о включении арендуемого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного и муниципального имущества может быть принято органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления указанным координационным или совещательным органам.**

### Комментарий к ч.1 ст.2:

Из текста данного пункта неясно, какой конкретно нормативный правовой акт о планировании приватизации и в какие сроки должен быть выпущен органом исполнительной власти субъекта РФ. Исходя из логики настоящего закона можно предположить, что под «нормативным правовым актом о планировании приватизации» надо понимать нормативный правовой акт, содержащий перечень арендуемых объектов, подлежащих приватизации арендаторами-субъектами МСП.

Не ясна также и роль уведомления в координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства (которое фигурирует и далее по тексту в других статьях настоящего закона), так как никаких последствий направления данного уведомления в законе не предусмотрено. Ни-

чего об этом не говорится и в ст. 13 «Координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства» Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

По крайней мере, если координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства в регионе не созданы, решение о включении арендуемого имущества в нормативные правовые акты о планировании приватизации государственного и муниципального имущества может быть принято органом государственной власти без 30-дневной отсрочки.

Норма данного пункта носит по существу декларативный характер, так как если требования ст.1 и 3 настоящего Закона в отношении конкретного объекта удовлетворяются, координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства никак не может повлиять на принятие положительного решения о приватизации данного объекта, так как никаких других оснований для отказа в ФЗ-159 не предусмотрено.

**2. 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.**

Комментарий к ч.2 ст.2:

То есть, если арендуемое имущество находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственного или муниципального унитарного предприятия, применяются те же правила выкупа, что и в общем случае, отличие только в том, что арендатор должен обращаться с заявлением о выкупе непосредственно к руководителю предприятия, у которого он арендует имущество. Однако, в соответствии с нормой п.3 данной статьи, для принятия решения о выкупе руководитель предприятия должен получить согласие собственника имущества (органа исполнительной власти субъекта Федерации или муниципального образования).

Имеется практика отказа в выкупе арендаторам государственных и муниципальных предприятий с мотивировкой, что у предприятия есть право осуществить возмездное отчуждение, а не обязанность. Если Вам отказали с такой мотивировкой, необходимо обратиться в суд – в ФЗ-159 нет порядка отказа, если арендатор отвечает требованиям ст. 3 Закона.

**3.Согласие собственника арендуемого имущества, которое принадлежит государственному или муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, на совершение унитарным предприятием сделки, направленной на возмездное отчуждение такого имущества, дается не ранее чем через тридцать дней после направления указанным собственником уведомления координационным или совещательным органам в области развития малого и среднего предпринимательства (в случае, если такие органы созданы при соответствующих органе исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органе местного самоуправления) и арендатору или арендаторам такого имущества.**

Комментарий к ч.3 ст.2:

См. комментарий к ч.1 ст.2

---

**Положения данной статьи не применяются к случаям, если в отношении государственного или муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, на день вступления в силу настоящего Федерального закона заключен договор купли-продажи арендуемого имущества или определен победитель при продаже такого имущества на аукционе, специализированном аукционе или конкурсе (Федеральный закон от 17.07.2009 N 149-ФЗ).**

**Статья 3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества**

*Статья 3 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10 данного документа).*

**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 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

Комментарий к п.1 ст.3:

1. В пункте идет речь о том, что данный субъект МСП арендует данное помещение два или более лет по одному или непрерывно по нескольким последовательным договорам.

При этом под непрерывностью понимается либо заключение последующего договора на основании предыдущего, либо, если следующий договор заключается хотя и не на основании, но без разрыва во времени между сроком окончания предыдущего и началом следующего договора.

Необходимо также учитывать, что если при окончании срока действия договора ни одна из сторон от него не отказалась, договор считается перешедшим на неопределенный срок и при заключении на его основании другого договора непрерывность аренды сохраняется.

2. В случае, если в течение двух лет до 5.08.2008 г. (то есть с 6.08.2006 г. по 5.08.2008 г.) договор с данным субъектом МСП был заключен на основании переуступки от другого арендатора, то такой субъект МСП не имеет преимущественного права на выкуп арендуемого помещения.

3. В случае, если в течение двух лет до вступления в силу ФЗ-159 имела место реорганизация юридического лица(арендатора), то в случае сохранения полной правопреемственности преимущественное право выкупа для юридического лица, являющегося арендатором на момент вступления в силу ФЗ-159, сохраняется, но при этом необходимо учитывать следующее.

Согласно ст. 57 ГК РФ реорганизация юридического лица может быть осуществлена в форме: слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования.

а) При слиянии юридических лиц образуется новое юридическое лицо являющееся полным правопреемником вошедших в него юридических лиц и все права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом. При этом за новым юридическим лицом сохраняется преимущественное право выкупа помещений, арендовавшихся вошедшими в него юридическими лицами.

б) При присоединении юридического лица(арендатора) к существующему юридическому лицу, последнее становится полным правопреемником присоединившегося юридического лица, и к нему переходят все права и обязанности присоединившегося юридического лица в соответствии с передаточным актом. При этом за юридическим лицом, к которому присоединился бывший арендатор, сохраняется преимущественное право выкупа помещений, арендовавшихся вошедшим в него юридическим лицом.

в) При разделении юридического лица или выделении другого юридического лица из его состава ситуация не столь очевидная, как при слиянии или присоединении, так как в этих случаях нет полного правопреемника. Однако поскольку в ФЗ-159 речь идет не вообще об юридическом лице, а об арендаторе, то важно к кому переходит право аренды, и можно считать, что за тем юридическим лицом, к которому переходит правопреемственность по договору арен-

ды помещения, сохраняется преимущественное право на его выкуп.

г) в случае преобразования юридического лица имеет место полная правопреемственность, поэтому за юрлицом, образовавшимся в результате преобразования, также сохраняется преимущественное право выкупа арендованного помещения.

Необходимо иметь в виду, что изложенное в пп.а)-г) справедливо только при условии своевременного внесения соответствующих изменений в договора аренды - замене стороны по договорам.

4. Самостоятельной юридической проблемой является ситуация, когда арендатор сначала был индивидуальным предпринимателем(ИП), а потом создал ООО с одним учредителем, переоформив договор аренды на это ООО.(или наоборот - из ООО в ИП). В этом случае в соответствии с ГК РФ понятие правопреемственности неприменимо, хотя по существу арендатором является один и тот же человек

Исключением из этого правила по-видимому должен являться случай (в настоящем законе это не нашло отражения), когда индивидуальные предприниматели, имевшие лицензию на торговлю ликеро-водочной продукцией в целях приведения своего статуса в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 г. № 114-ФЗ «О сборах за выдачу лицензий на осуществление видов деятельности, связанных с производством и оборотом этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции» преобразовывались в ООО, учредителем которого являлся тот же гражданин, который был ИП.

Например, в Москве было выпущено Постановление Правительства от 12.09.2006г. № 692-пп «О внесении изменений в ППМ от 19.07.05 № 520-пп», в соответствии с которым ИП, имевшим лицензию на торговлю ликеро-водочной продукцией, зарегистрировавшимся как ООО с тем же учредителем, договор аренды ИП переоформлялся на это ООО. Аналогичные документы были выпущены и в ряде других регионов.

Были сделаны попытки снять проблему «выпадения» из правового поля ФЗ-159 предприятий, которые в 2006 году прошли «перерегистрацию» в связи с внесением изменений в «алкоголь-



ный» закон №102-ФЗ. Так в феврале 2009г. на рассмотрение Государственной Думы СФ РФ Законодательным собранием Ленинградской области был внесен проект федерального закона о внесении изменений в ФЗ – 159, в котором предлагается пункт 1 после слов «такого имущества» дополнить словами «(пользоваться преимущественным правом выкупа арендуемого имущества могут в том числе юридические лица, единоличными учредителями которых являются физические лица, ранее арендовавшие данное имущество в качестве индивидуальных предпринимателей, а также индивидуальные предприниматели, являвшиеся единоличными учредителями юридических лиц, ранее арендовавших данное имущество, в случае, если общий непрерывный срок аренды данного имущества таким юридическим лицом и соответствующим индивидуальным предпринимателем не менее указанного в настоящем пункте)», однако своим решением от 8.04.2009г. ГД ФС РФ отклонила данный законопроект.

В апреле 2009г. ФАС России в целях снятия коллизии между Федеральными законами №102-ФЗ и №159-ФЗ направил в Министерство экономического развития РФ письмо о целесообразности внесения изменений в ФЗ-159 в части включения в непрерывный срок временного владения и (или) временного пользования юридическим лицом арендуемого имущества, ранее арендовавшим это имущество в статусе индивидуального предпринимателя – при условии, что это лицо является учредителем арендатора – юрлица в сфере розничной торговли алкогольной продукцией.

5. При рассмотрении в рамках реализации настоящего Закона вопроса о наличии в течение не менее 2-х лет договора аренды, необходимо кроме того документально установить зарегистрирована ли в установленном порядке в Росреестре собственность субъекта РФ или муниципального образования на сдаваемый в аренду объект и, если зарегистрирована, то соответствует ли Арендодатель по договору тому субъекту, который является собственником. Если это разные субъекты<sup>1</sup>, необходимо установить насколько легитимным является заключенный договор аренды, в ча-

---

<sup>1</sup> Что не исключено в регионах (областях, районах, муниципальных образованиях), когда происходит передача собственности от субъектов РФ к муниципальным образованиям, а также внутри муниципальных образований.

ственности передавались ли собственником полномочия по заключению договоров аренды Арендодателю (например, по доверенности или распорядительным документом). Если полномочия не передавались, то в этом случае договор аренды является ничтожным со всеми вытекающими последствиями.

**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 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества; (п. 2 в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)**

Комментарий к п.2 ст.3:

Отсутствие задолженности по арендной плате может подтверждаться платежными документами арендатора, или справкой об отсутствии задолженности по арендной плате, выданная КУИ.

**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;**

Комментарий к п.3 ст.3:

1. Данный пункт сформулирован нечетко.

Данным пунктом установлено, что площадь арендуемых помещений, которая может быть выкуплена арендатором, не может превышать установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности.

Пунктом 1 ст. 9. данного Федерального закона также установлено, что в случае, если до 1 января 2009 года законом субъекта Российской Федерации не установлены предельные значения площади арендуемых помещений и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, предусмотренные соответственно статьями 3 и 5 настоящего Федерального закона, применяются предельные значения и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, установленные Правительством Российской Федерации. До 1 января 2009 года Правительство Российской Федерации устанавливает указанные предельные значения и срок рассрочки.

Правительство Российской Федерации в своем Постановлении от 18 декабря 2008 г. N 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» установило, что предельное значение площади находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности арендуемых субъектами МСП помещений при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества составляет 1000 кв. метров.

Таким образом, данным Постановлением Правительства РФ понятие «предельные значения площади арендуемого имущества», использованное законодателем в п. 3 ст.3 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ, трактуется как «предельное значение площади находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности, арендуемых субъектами МСП помещений при реализации ими преимущественного права на приобретение такого имущества», то есть по существу как «предельные значения выкупаемой площади арендуемого имущества».

Необходимо отметить, что данная трактовка логически вытекает из п.3.ст.3 и п.1 ст.9 данного Федерального закона, тем более, что в существующем законодательстве нет норм, ограничивающих размер площади арендуемых нежилых помещений, в от-

личие от максимальных (предельных) сроков договора аренды, о которых говорится в п.3 ст. 610 ГК РФ.

Таким образом, учитывая изложенное, можно предположить, что при формулировании п.3.ст.3 и п.1 ст. 9 Законодатель все же имел ввиду не «предельные значения площади арендуемого имущества», а «предельные значения выкупаемой площади арендуемого имущества».

2. Субъекты Федерации исходили именно из такой трактовки п.3.ст.3 и п.1. ст. 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ и на основании него выпустили свои законы, **ограничивающие не размер арендуемых помещений, а размер выкупаемой части арендуемых помещений.**

В частности в принятом Московской городской думой Законе города Москвы от 17 декабря 2008 года № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» в п.2. ст. 12. «Особенности отчуждения недвижимого имущества города Москвы, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» на основании Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ установлено, что предельное значение площади недвижимого имущества города Москвы, на которое распространяется преимущественное право выкупа арендующими его субъектами малого и среднего предпринимательства, составляет не более 100 кв. метров(в 2011г. предельное значение выкупаемой площади увеличено до 300 кв.м.).

3. Ни в самом ФЗ-159, ни в указанном выше Постановлении Правительства РФ нет запрета на возможность частичного выкупа арендуемых помещений, если их площадь превышает разрешенное к выкупу значение, установленное законами субъектов РФ. Однако необходимо понимать, что в этом случае выкупаемая часть помещения не может быть выделено произвольно. Арендуемое помещения должны быть разделены таким образом, чтобы каждая из его частей(как выкупаемая, так и остающаяся в аренде) могли использоваться самостоятельно, чтобы в случае, если арендуемая часть помещения у арендатора по каким-то причинам будет изъята, он мог пользоваться помещением, находящимся в собственности без существенных проблем.

4. Вызывает сомнение соответствие формулировки п.3 ст.3 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ (с учетом трактовки данного пункта, изложенной выше) статьям 8 и 34 Конституции Российской Федерации, так как данный пункт фактически ограничивает без достаточных оснований (см. ст. 55 Конституции РФ) свободу экономической деятельности арендатора. Правильнее было бы разрешить выкупать всю арендуемую площадь (на что некоторые регионы согласились), а не отдавать решение этого вопроса на волю местных властей, которые далеко не всегда заинтересованы продавать арендуемую у них недвижимость.

5. Необходимо однако отметить, что если подходить к требованию п.3 ст.3 формально и читать его буквально (как и должен читаться любой закон), арендатор имеет право на выкуп любой арендуемой площади, так как ни Постановлением Правительства РФ от 18 декабря 2008 г. N 961, ни законами субъектов РФ не установлено ограничений на площадь арендуемых помещений, о которых говорится в п.3 ст.3 данного закона. А следовательно, в случае отказа в выкупе по данному критерию на основе закона субъекта РФ, в котором ограничена площадь выкупаемых арендуемых помещений, это может быть оспорено в арбитражном суде.

**4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 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.**

Комментарий к п.4 ст.3:

Исходя из нормы пп.3 ст.8 настоящего закона «...органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц...», формирование указанного перечня не является обязательным (это право, а не обязанность). Следовательно, если такой перечень в конкретном регионе не сформирован и не утвержден, то объекты аренды этого региона автоматически должны считаться не включенными в такой перечень.

Вызывает сомнение со-ответствие формулировки данного пункта ст. 8 и 34 Конституции Российской Федерации, так как данный пункт фактически ограничивает без достаточных оснований (см. ст. 55 Конституции РФ) свободу экономической деятельности арендатора, ставит арендаторов включенных и не включенных в перечень в неравные экономические условия. Правильнее было бы разрешить выкупать любые арендуемые нежилые помещения, если они не имеют ограничений в обороте(см. п.2 ст.1 настоящего Закона).

---

**Положения данной статьи не применяются к случаям, если в отношении государственного или муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, на день вступления в силу настоящего Федерального закона заключен договор купли-продажи арендуемого имущества или определен победитель при продаже такого имущества на аукционе, специализированном аукционе или конкурсе (Федеральный закон от 17.07.2009 N 149-ФЗ).**

**Статья 4. Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества**

*Статья 4 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10 данного документа).*

**1. 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 ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)**

Комментарий к ч.1 ст.4:

Формулировка пункта очень неконкретна и предполагает обращение к нормам ст. 14 ФЗ-178 (См. также комментарий к части 3 ст.1).

Речь идет видимо о том, что органы, уполномоченные на осуществление функций по приватизации, должны, во-первых, по каждому из объектов, не вошедших в утвержденный перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП, принять решение о соответствии объекта требованиям, установленным статьей 3 настоящего Федерального закона.

Во-вторых, по каждому из объектов, которые признаны соответствующими требованиям, установленным статьей 3, должно быть принято решение об условиях его приватизации, то есть должна быть определена площадь, подлежащую выкупу, проведена независимая оценка рыночной стоимости объекта, сформулированы ограничения по целевому назначению использования объекта.

Срок реализации данного пункта в настоящем законе не установлен, видимо предполагается, что он будет установлен в упоминаемых в тексте пункта «нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации», однако никаких конкретных поручений органам власти субъектов РФ о выпуске таких документов в законе нет.

Можно предположить, что органы, уполномоченные на осуществление функций по приватизации, чтобы сократить себе работу, будут принимать соответствующие решения только по тем объектам, по которым будут поступать обращения о выкупе в заявительном порядке(см. п.2 ст. 9 настоящего Закона).

**2. 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, ко-**

пии 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.

(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

Комментарий к ч.2 ст.4:

Поскольку неясен срок реализации ч.1, ст.4, то неясен и срок реализации ч.2, поэтому предпочтительным для арендаторов является заявительный порядок, изложенный в ст.9 настоящего Закона.

В ч. 2 ст. 4 указано, что уполномоченные органы направляют арендаторам комплект документов, в которой входит, в том числе, проекты договоров купли-продажи арендуемого имущества, а также договоров о его залоге. Поскольку использован термин «проекты», следовательно, возможны согласования проектов договоров, путем направления протоколов разногласий. Однако, процедура согласования не предусмотрена настоящим Федеральным законом. Кроме того, направление протокола разногласия не является согласием арендатора на заключение сделки по купле-продаже арендуемого имущества. Таким образом, направление подобного документа может быть расценено собственником как отказ от заключения сделки.

**3. 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.

(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

Комментарий к ч.3 ст.4:

См. комментарий к пп.1 и 2 ст.4, так как ситуация здесь аналогичная.

**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.**

(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

Комментарий к ч. 4 ст.4:

При оформлении договора купли-продажи необходимо обращаться к нормам ФЗ-178 (см. комментарий к ч.3 ст.1).

**5. 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 пога-**

шении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства).

(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

Комментарий к ч. 5 ст.4:

См. комментарий к ч.2 ст.9

**6. 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.**

Комментарий к ч.6 ст.4:

См. Комментарий к п.1) ч.10 ст.4

**7. Уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается.**

Комментарий к ч.7 ст.4:

То есть выкуп арендованного помещения возможен только тем юридическим лицом, которое является арендатором. Этим правом не может воспользоваться ни учредитель(даже если он единственный), ни какое-либо другое юридическое или физическое лицо, независимо от согласия собрания учредителей.

**8. Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, 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.**

Комментарий к ч.8 ст.4:

Обжалование бездействия уполномоченного органа по реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества возможно только в случае, если арендатор обратился в заявительном порядке, так как срок реализации ч.1 ст. 4 не установлен.

Обжаловать отказ в Арбитражном суде можно только в течение трех месяцев со дня получения отказа.

**9. 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;**

**(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)**

**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;**

**(в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)**

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

Комментарий к ч.9 ст.4:

Если арендатору предлагается заключить договор купли-продажи с явно завышенной ценой, необходимо в течение 30 дней сделать свою оценку (целесообразно сделать оценку заранее), письменно согласиться с заключением договора, приложить протокол разногласий со ссылкой на поданный иск о несогласии с оценкой на основании ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135 и подать иск в суд на определение истинной цены, предоставив в суд свой отчет об оценке, сделанный независимым оценщиком.

Вызывает сомнение соответствие формулировки данного пункта ст. 46 Конституции Российской Федерации, так как данный

пункт фактически без достаточных оснований (см. ст. 55 Конституции РФ) лишает арендатора права на судебную защиту.

Основным спорным вопросом при получении от органа управления имуществом проекта договора купли-продажи будет выкупная стоимость, установленная на основе независимой оценки. Поскольку независимая оценка делается по заказу органов управления имуществом, велика вероятность ее существенного завышения. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.7.1998г. предусматривает оспаривание оценки в судебном порядке, однако данная статья ФЗ-159 не дает возможности арендатору оспорить оценку, включенную в направленный ему договор купли-продажи, так как за 30 дней, отведенные для ответа на предложенный проект договора, сделать это невозможно. Данная же статья не предусматривает никаких отсрочек, в том числе и в связи с подачей иска в суд. Даже если арендатор успеет за месяц сделать альтернативную оценку и подать иск об оспаривании оценки в суд, то суд принять решение за оставшееся время вряд ли успеет.

Аналогичная ситуация и с расторжением договора купли-продажи в связи с его нарушением (пп. «3»)), так как в договоре может быть предусмотрено одностороннее расторжение договора органом управления имуществом, а утрата права происходит с момента расторжения. То есть и здесь арендатор лишен возможности судебной защиты.

**10. 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";**

Комментарий к п.1) ч.10 ст.4:

То есть, если арендатор отказался от выкупа арендуемого объекта или утратил преимущественное право по другим указанным в п.9 ст. 4 основаниям, арендуемый объект может быть по решению уполномоченного органа выставлен на аукцион по продаже в соответствии с ФЗ-178.

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

**11. 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.**

**(часть одиннадцатая введена Федеральным законом от 17.07.2009 N 149-ФЗ)**

---

**Положения данной статьи не применяются к случаям, если в отношении государственного или муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, на день вступления в силу настоящего Федерального закона заключен договор купли-продажи арендуемого имущества или определен победитель при продаже такого имущества на аукционе, специализированном аукционе или конкурсе (Федеральный закон от 17.07.2009 N 149-ФЗ).**

**Статья 5. Порядок оплаты государственного или муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение**

Статья 5 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10 данного документа).

---

1. Оплата недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку. Срок рассрочки оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства такого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества устанавливается законами субъектов Российской Федерации.

2. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

3. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

4. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

5. В случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны.

(часть пятая в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)

В связи с оплатой цены продажи Объекта в рассрочку в силу закона Объект до полного исполнения обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объекта признается находящимся в залоге у Субъекта, от лица которого заключался договор купли-продажи (РФ, субъекта РФ, муниципального образования - Залогодержатель) для обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта в полном объеме.

Совершение Покупателем сделок по отчуждению Объекта, а также передаче Объекта в последующую ипотеку до полного исполнения обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объекта допускается только с согласия Залогодержателя.

Залог Объекта погашается на основании совместного заявления продавца (Комитета по управлению имуществом или другого уполномоченного органа) и Покупателя после полной оплаты цены продажи Объекта.

В соответствии со ст. 69.1 от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции Федерального закона от 17 июля 2009г. № 166-ФЗ) объект считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на объект.

В соответствии со ст. 339 ГК РФ в договоре о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество (в данном случае имущество будет находиться у Покупателя, после регистрации собственности, ставшего собственником объекта и являющегося Залогодателем).

Договор об ипотеке должен быть заключен в письменной форме и зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с недвижимым имуществом. Несоблюдение этих правил влечет недействительность договора о залоге.

См. также ст. 4.

**6. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арен-**

**дуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.**

Комментарий к ч.6 ст.5:

Согласие арендодателя на проведение конкретных неотделимых улучшений должно быть выражено в письменной форме: в виде согласующего письма или согласующей подписи на дефектной ведомости или смете работ.

Если арендатор в период аренды обращался к арендодателю с письмом о разрешении на проведение неотделимых улучшений арендованного имущества(в т.ч. капитального ремонта) без приложения дефектной ведомости, сметы или других документов, конкретизирующих объем работ, подлежащих выполнению и получил такое согласие, то при обращении в соответствующий комитет по управлению имуществом с заявлением о реализации своего преимущественного права на выкуп арендуемого имущества с учетом стоимости проведенных неотделимых улучшений, арендатор должен будет обосновать необходимость проведенных им неотделимых улучшений и их стоимость, подлежащую зачету.

Комментарий к ст.5:

После исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта в части внесения полной цены Объекта ( или первого платежа при наличии рассрочки) в порядке, предусмотренном Договором купли-продажи, Продавец совместно с Покупателем должен подать необходимый комплект документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Регистрирующий орган).

В случае, если Объект является объектом культурного наследия федерального или регионального значения одновременно с подписанием Договора купли-продажи Покупатель должен заключить охрannое обязательство с органом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

После регистрации права собственности на объект Поку-



патель должен заключить договор аренды земельного участка в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

Покупателю арендованного недвижимого имущества необходимо учитывать, что такие сделки в соответствии со ст. 161 и 168 Налогового кодекса РФ подлежат налогообложению. В случае единовременной оплаты налоговая база по НДС определяется как выкупная стоимость с учетом налога, в случае выкупа в рассрочку, как стоимость каждого платежа с учетом налога.

Однако, независимо от порядка оплаты выкупа (единовременно или в рассрочку) на баланс юридического лица имущество ставится по полной выкупной стоимости и налог на имущество оплачивается по полной стоимости.

См. также ст. 35 ФЗ-178 «Порядок оплаты государственного или муниципального имущества».

## **Статья 6. Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества**

*Статья 6 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10 данного документа).*

---

**1. 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.**

### Комментарий к ч.1 ст.6:

То есть с момента вступления в силу настоящего Закона, недвижимое имущество, арендуемое субъектами МСП, не может быть продано на конкурсе или аукционе, кроме случаев, когда арендатор отказался от выкупа арендуемого объекта или утратил преимущественное право по другим, указанным в п.9 ст. 4, основаниям.

**2. В случае продажи арендуемого имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона 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.**

Комментарий к ч.2 ст.6:

То есть, если арендуемое субъектом МСП имущество продано, например, на аукционе, а сам субъект соответствует установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям и не утратил своего преимущественного права на выкуп арендуемого им имущества, то данный субъект вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.

**Статья 7. О внесении изменения в Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества"**

**Статью 3 Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 4, ст. 251; 2005, N 25, ст. 2425; 2006, N 2, ст. 172; 2007, N 49, ст. 6079; 2008, N 20, ст. 2253) дополнить пунктом 5 следующего содержания:**

**"5. Особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом."**

**Статья 8. О внесении изменений в Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"**

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 31, ст. 4006; N 43, ст. 5084) следующие изменения:

1) статью 9 дополнить пунктом 16 следующего содержания:

"16) формирование инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и обеспечение ее деятельности.";

2) статью 13 дополнить частью 5 следующего содержания:

"5. Решения федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о создании координационных или совещательных органов в области развития малого и среднего предпринимательства подлежат опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению на официальных сайтах соответствующих государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления в сети "Интернет".";

3) в статье 18:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Эти перечни

**подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в сети "Интернет" на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления."**;

Комментарий к пп. а) п.3 ст.8:

1. Исходя из нормы данного пункта формирование указанного перечня не является обязательным (это право, а не обязанность), то есть каждый субъект РФ, органы местного самоуправления могут сами решать создавать им такой перечень или нет.

2. По общему правилу теории гражданского права - свобода от прав третьих лиц на недвижимое имущество представляет собой отсутствие каких - либо прав и (или) притязаний третьих лиц.

Права третьих лиц согласно действующему законодательству РФ возможны в следующих случаях:

а) имущество находится в залоге- залогодатель ( третье лицо ) имеет преимущественное право на удовлетворение обязательств перед другим кредитором (ст. 334 ГК РФ).

б) право владения, пользования, распоряжения отчуждаемого имуществом ограничено действием сервитута (ст. 277 ГК РФ).

в) отчуждаемое имущество является предметом судебного спора по иску третьих лиц в порядке ст. 301 ГК РФ.

г) имущество изъято по решению суда в виде санкции (конфискации) за совершение преступления или иного правонарушения, согласно ст. 243 ГК РФ.

д) имущество передано в качестве вклада в уставной капитал третьего лица.

Таким образом, свобода от прав третьих лиц на отчуждаемое и (или) передаваемое имущество существует в следующих случаях: имущество не является предметом залога, не является предметом судебного разбирательства по иску третьих лиц, отсутствует обременение сервитутом, а также, если на имущество не наложен судебный арест, в частности имущество не изъято по решению суда, имущество не передано в качестве вклада в уставной капитал третьего лица.

3. Вызывает сомнение соответствие формулировки данного пункта ст. 8 и 34 Конституции Российской Федерации, так как данный пункт фактически ограничивает без достаточных оснований (см. ст. 55 Конституции РФ) свободу экономической деятельности арендатора. Правильнее было бы разрешить выкупать любую арендуемую площадь, если она не имеет ограничений в обороте(см. пп.2 ст.1 настоящего Закона).

4. Исходя из нормы данного пункта, арендаторы, имущество которых включено в указанный перечень, имеют право требовать перезаключения с ними действующих договоров аренды на долгосрочной основе. Таким образом разъяснения ФАС к Федеральному закону от 30.6.2008г. №108-ФЗ о том, что договора аренды не могут быть пролонгированы без проведения конкурса или аукциона по существу противоречат данному Федеральному закону. (См. также комментарий к пп.3б) ст.8(4.1))

**б) дополнить частями 4.1 и 4.2 следующего содержания:**

**"4.1. Порядок формирования, ведения, обязательного опубликования указанных в части 4 настоящей статьи перечней, а также порядок и условия предоставления в аренду (в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности) включенного в них государственного и муниципального имущества устанавливаются соответственно нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.**

Комментарий к пп. б) п.3 ст.8(4.1):

В настоящее время в связи с введением ст. 17.1 в Федеральный закон от 26.10.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (введена Федеральным законом от 30.06.2008 №108-ФЗ, с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 8 ноября 2008 года № 195-ФЗ ) фактически установлен только один способ передачи нежилых помещений в аренду коммерческим организациям (а также и пролонгации действующих договоров, передачи помещений в субаренду или переуступки права аренды) - через аукцион(конкурс).

Однако данный пункт Закона дает органам власти субъектов Федерации и муниципальных образований и другую возможность.

В п.1,3 ст. Статья 17.1. «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества» Федерального закона от 26.10.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (введена Федеральным законом от 30.06.2008 №108-ФЗ, с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 8 ноября 2008 года № 195-ФЗ ) сказано:

«Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, **за исключением:**

(в ред. Федерального закона от 08.11.2008 N 195-ФЗ)

**1) предоставления указанных прав на это имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;»**

Таким законом, устанавливающим иной порядок распоряжения этим имуществом, является Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", п. 4.1 ст. 18 (введен Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ).

ФАС РФ в своих разъяснениях по применению ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в п. 6.2. указывает:

«Порядок и условия предоставления в аренду государственного или муниципального имущества, включенного в указанные частью 4.1 статьи 18 Закона №209-ФЗ перечни, в случае их установления нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, должны соответствовать порядку, установленному Законом о защите конкуренции.

в частности, статье 17.1, по- скольку данный закон носит общий характер и распространяется не только на субъектов малого и среднего предпринимательства.»

Данный аргумент, что Федеральный закон № 135-ФЗ «О защите конкуренции» имеет преимущество перед другими законами, так как «носит общий характер» не имеет под собой никаких оснований и не из чего не следует. Более общий характер имеет Конституция РФ, конституционные законы и кодексы, другой градации в юриспруденции нет. Остальные федеральные законы в этом смысле равноправны, если в них не оговорено иное. В Федеральном законе № 135-ФЗ таких указаний нет.

Кроме того, если следовать логике ФАС, все, перечисленное в «п. 1») ст. 17.1. в качестве исключения «1) предоставления указанных прав на это имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;» все равно должно соответствовать ст. 17.1., иначе непонятно почему ФАС выделяет только одно из перечисленных исключений. Но это полная бессмыслица. Очевидно, что требование ФАС полностью противоречит смыслу данного пункта закона и неправомерно.

Таким образом, можно сделать вывод, что любой субъект Федерации или муниципальное образование имеет право устанавливать свои правила передачи в аренду, субаренду, безвозмездное пользование, переуступки и т.д. нежилых помещений, в т.ч. находящиеся в оперативном управлении и хозяйственном ведении (в том числе и без проведения торгов), включенных в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209 "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

**4.2. Государственное и муниципальное имущество, включенное в перечни, указанные в части 4 настоящей статьи, не подлежит отчуждению в частную собственность, в том числе**

**в собственность субъектов малого или среднего предпринимательства, арендующих это имущество."**

Комментарий к пп. б) п.3 ст.8 (4.2):

1. См. п.2 комментария к пп. а) п.3 ст.8.

2. То есть имущество, включенное в перечни, может быть отчуждено в частную собственность (в соответствии с нормами данного Закона или на аукционе) только после исключения его из данного перечня в порядке, установленном нормативным актом субъекта Федерации.

---

**Положения данной статьи не применяются к случаям, если в отношении государственного или муниципального имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, на день вступления в силу настоящего Федерального закона заключен договор купли-продажи арендуемого имущества или определен победитель при продаже такого имущества на аукционе, специализированном аукционе или конкурсе (Федеральный закон от 17.07.2009 N 149-ФЗ).**

**Статья 9. Переходные положения**

Статья 9 действует до 1 июля 2013 года (часть 3 статьи 10 данного документа).

---

**1. В случае, если до 1 января 2009 года законом субъекта Российской Федерации не установлены предельные значения площади арендуемых помещений и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, предусмотренные соответственно статьями 3 и 5 настоящего Федерального закона, применяются предельные значения и срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, установленные Правительством Российской Федерации. До 1 января 2009 года Правительство Российской Федерации устанавливает указанные предельные значения и срок рассрочки.**

Комментарий к ч.1 ст. 9:

Вызывает сомнение соответствие формулировки данного пункта ст. 8 и 34 Конституции Российской Федерации, так как данный пункт фактически ограничивает без достаточных оснований



(см. ст. 55 Конституции РФ) свободу экономической деятельности арендатора. Правильнее было бы разрешить выкупать всю арендуемую площадь, а не ограничивать ее, тем более, что критерии такого ограничения не установлены и не вытекают из каких-либо экономических или иных соображений (то есть произвольны - кому как кажется).

Часть 2 статьи 9 вступает в силу с 1 января 2009 года (часть 2 статьи 10 данного документа).

**2. Субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям (далее - заявитель), по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (далее - заявление), не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 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.**

---

*Постановлением Конституционного Суда РФ от 20.12.2010 N 22-П часть 2 статьи 9 признана не противоречащей Конституции РФ и выявлен ее конституционно-правовой смысл.*

Комментарий к ч.2 ст.9:

Учитывая ситуацию, изложенную в комментарии к п.1 ст.4 для арендаторов наиболее приемлем именно заявительный порядок. См. также комментарии к ст.3,4,5.

При подготовке заявления целесообразно использовать типовой текст «Заявления юридического лица(ИП) о реализации пре-

имущественного права на выкуп арендуемого имущества»(см. приложение к настоящим Комментариям), а также использовать комментарии к настоящему Закону, в частности к ст. 3,5

Часть 3 статьи 9 вступает в силу с 1 января 2009 года (часть 2 статьи 10 данного документа).

**3. 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 ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 149-ФЗ)**

---

*Постановлением Конституционного Суда РФ от 20.12.2010 N 22-П часть 3 статьи 9 признана не противоречащей Конституции РФ и выявлен ее конституционно-правовой смысл.*

См. Комментарий к ст.4:

Часть 4 статьи 9 вступает в силу с 1 января 2009 года (часть 2 статьи 10 данного документа).

**4. В случае, если заявитель не соответствует установленным статьей 3 настоящего Федерального закона требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества, указанного в заявлении, в порядке реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается в соответствии с настоящим Федеральным законом или другими фе-**

**деральными законами, уполномоченный орган в тридцатидневный срок с даты получения этого заявления возвращает его арендатору с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества.**

Комментарий к ч.4 ст.9:

1. Учитывая изложенное в комментариях к ст.3,4,5, можно предположить большое количество отказов в приобретении арендуемого имущества. В случае получения отказа, если арендатор не согласен с доводами соответствующего комитета по управлению имуществом (КУИ), изложенными в отказе, необходимо в возможно короткий срок обратиться в Арбитражный суд с иском о понуждении заключения договора купли-продажи.

В отдельных случаях, когда отказ дан по формальным признакам (например, непредставление в КУИ каких-либо документов и т.п.), целесообразно сначала повторно обратиться в КУИ, устранив соответствующие нарушения или с более подробным изложением своей позиции.

2. Если КУИ отказывает в выкупе на основании того, что в договоре аренды имеется запись о запрете выкупа арендуемого помещения, то это можно оспаривать в судебном порядке:

В соответствии с пунктом 2 статьи 422 ГК РФ «Договор и закон» условия заключенного договора сохраняют силу и после принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Из п.1 ст.3 ФЗ-159 следует, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Следовательно, имеющаяся в договоре аренды запись о запрете выкупа арендуемого помещения недействительна, так как противоречит данному закону, в котором строго оговорены все ограничения выкупа арендуемых помещений. Поскольку указанное ограничение не соответствует нормам ФЗ-159 в соответствии со ст. 168 ГК РФ «Недействительность сделки, не соответст-

вующей закону или иным правовым актам» оно является ничтожным.

Необходимо иметь в виду, что обжаловать отказ в суде можно только в течение трех месяцев со дня получения отказа.

Если до вступления в силу Федерального закона от 17 июля 2009 г. № 149-ФЗ арендатору было отказано в реализации преимущественного права на выкуп арендованного имущества в связи с наличием у него задолженности по арендной плате (пени, штрафам), это не препятствует повторному направлению таким субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (часть 3 ст. 2 . Федерального закона от 17 июля 2009 г. № 149-ФЗ)

## **Статья 10. Вступление в силу настоящего Федерального закона**

**1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением частей 2, 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.**

**2. Части 2, 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2009 года.**

**3. Статьи 1 - 6 и 9 настоящего Федерального закона действуют до 1 июля 2013 года.**

**Приложение 1.**

*(типовой текст заявления юридического лица(ИП) о реализации преимущественного права на выкуп арендуемого имущества)*

Руководителю Комитета по управлению  
имуществом

\_\_\_\_\_ (наименование субъекта Федерации  
или муниципального образования) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ФИО) \_\_\_\_\_

Исх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**По вопросу реализации пре-  
имущественного права на приобре-  
тение арендуемого имущества в  
соответствии с Федеральным зако-  
ном от 22.07.2008г. № 159-ФЗ**

ООО(ОАО, ЗАО, ИП)<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ (наименование юр-  
лица, ИП) \_\_\_\_\_ арендует<sup>3</sup>  
по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ с Комитетом по  
управлению имуществом \_\_\_\_\_ (наименование субъекта Федерации  
или муниципального образования) \_\_\_\_\_ нежи-  
лое помещение (здание, сооружение)<sup>4</sup> площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,  
расположенное по адресу \_\_\_\_\_

ООО(ОАО, ЗАО, ИП) \_\_\_\_\_ (наименование юрлица, ИП)  
в соответствии с условиями отнесения к категориям субъектов ма-  
лого и среднего предпринимательства, установленными статьей 4  
Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринима-  
тельства в Российской Федерации" является субъектом малого  
(среднего)<sup>5</sup> предпринимательства.

<sup>2</sup> Указать нужное

<sup>3</sup> Если в момент подачи письма договор аренды по каким-то причинам уже не действует, то вместо слова «арендует» писать «на 5.08.2008г. арендовал»

<sup>4</sup> Указать нужное

<sup>5</sup> Указать нужное

Свидетельство о включении в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства<sup>6</sup> (указать регион, по которому сформирован реестр) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, срок действия «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года 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...» ООО(ОАО, ЗАО, ИП) \_\_\_\_\_ (наименование юрлица, ИП) \_\_\_\_\_ имеет преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так как удовлетворяет установленным данной статьей требованиям, а именно:

1. Арендуемое имущество в соответствии с договором (договорами)<sup>7</sup> аренды такого имущества находится в аренде непрерывно в течение \_\_\_ лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона(5 августа 2008г.)

2. Отсутствует задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на (указать день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества).

3. Площадь (*выкупаемых*)<sup>8</sup> арендуемых помещений не превышает предельных значений площади арендуемого имущества, установленной законом<sup>9</sup> Московской области от 17 октября 2008г. № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобре-

---

<sup>6</sup> Данный абзац включается в письмо при наличии свидетельства о включении в реестр.

<sup>7</sup> Если аренда осуществлялась на основании двух и более последовательных договоров, указать их номера и даты.

<sup>8</sup> Если площадь арендуемых помещений превышает 1000 кв.м., то выкуплена может быть только площадь 1000 кв.м. или менее, в этом случае добавляется слово «выкупаемых»

<sup>9</sup> В качестве примера приведен закон Московской области

тение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» (с изменениями от 25.12.2008г.).

4. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень муниципального имущества \_\_\_\_\_ (наименование субъекта Федерации или муниципального образования), предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, опубликованный в \_\_\_\_\_<sup>10</sup> ..

На основании вышеизложенного и в соответствии с п.2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ прошу продать ООО(ОАО, ЗАО, ИП) \_\_\_\_\_ (наименование юрлица, ИП) \_\_\_\_\_ арендуемое<sup>11</sup> нежилое помещение(здание, сооружение)<sup>12</sup> площадью<sup>13</sup> \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу \_\_\_\_\_ (в соответствии с прилагаемыми поэтажным планом и экспликацией БТИ), по цене, равной его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с зачетом неотделимых улучшений<sup>14</sup> в сумме \_\_\_\_\_ и с предоставлением рассрочки платежа на \_\_\_\_\_ года<sup>15</sup> в соответствии с Законом Московской области от 17 октября 2008г. № 145/2008-ОЗ «О порядке реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Московской области или муниципальной собственности муниципальных образований Московской области» (с изменениями от 25.12.2008г.).

<sup>10</sup> Если перечень в регионе не сформирован, то из формулировки данного пункта исключаются данные об опубликовании.

<sup>11</sup> Смотри сноску 2

<sup>12</sup> Нужно указать

<sup>13</sup> Указывается размер выкупаемой площади, см. также сноску 7.

<sup>14</sup> При наличии

<sup>15</sup> Срок рассрочки в Московской области не может быть более 3-х лет.

## Приложение:

1. Копии документов, подтверждающего отнесение юридического лица, ИП к субъектам малого или среднего предпринимательства (если имеется свидетельство о включении в реестр субъектов малого или среднего предпринимательства, то приложить копию этого свидетельства)

2. Копии договоров аренды, подтверждающие непрерывность аренды в течение не менее 3-х лет до 5 августа 2008г.(момента вступления в силу ФЗ №159-ФЗ от 22.07.2008г.), в т.ч. . копии поэтажного плана и экспликации БТИ на арендуемую площадь.

3. Копии поэтажного плана и экспликации БТИ на выкупаемую площадь – *в случае, если выкупаемая площадь меньше арендуемой*

4. Копии платежных поручений (или других платежных документов), подтверждающих оплату арендных платежей в течение срока аренды, либо справка об отсутствии задолженности по арендной плате, выданная КУИ .

5. Копия свидетельства о регистрации юридического лица, ИП.

6. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ)

7. Копия протокола (решения) общего собрания учредителей юридического лица о принятии решения о выкупе арендуемого помещения.

8. Копия протокола (решения) общего собрания учредителей юридического лица о назначении на должность Генерального директора, о подтверждении полномочий Генерального директора.

9. Копия приказа о назначении на должность Генерального директора.

10. Документы, подтверждающие произведение неотделимых улучшений арендованного имущества и их стоимость.

Генеральный директор

ООО(ОАО, ЗАО, ИП)(наим. юрлица, ИП) \_\_\_\_\_(ФИО)\_\_\_\_\_

( место печати)



Руководителю Департамента  
имущества города Москвы  
Сергуниной Н.А.  
127006, Москва, ул. Карет-  
ный ряд, д. 2/1

Исх. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**По вопросу реализации преимуще-  
ственного права на приобретение  
арендуемого имущества в соответ-  
ствии с Федеральным законом от  
22.07.2008г. № 159-ФЗ**

ООО(ОАО, ЗАО, ИП)<sup>16</sup> \_\_\_\_\_ (наименование юр-  
лица, ИП) \_\_\_\_\_ арендует<sup>17</sup>  
по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ с Комитетом по  
управлению имуществом \_\_\_\_\_ (наименование субъекта Федерации  
или муниципального образования) \_\_\_\_\_ нежи-  
лое помещение (здание, сооружение)<sup>18</sup> площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,  
расположенное по адресу \_\_\_\_\_

ООО(ОАО, ЗАО, ИП) \_\_\_\_\_ (наименование юрлица, ИП)  
в соответствии с условиями отнесения к категориям субъектов ма-  
лого и среднего предпринимательства, установленными статьей 4  
Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринима-  
тельства в Российской Федерации" является субъектом малого  
(среднего)<sup>19</sup> предпринимательства.

Свидетельство о включении в реестр субъектов малого и  
среднего предпринимательства<sup>20</sup> \_\_\_\_\_ (указать регион, по которому  
сформирован реестр) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, срок действия  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

<sup>16</sup> Указать нужное

<sup>17</sup> Если в момент подачи письма договор аренды по каким-то причинам уже не действует, то вместо слова «арендует» писать «на 5.08.2008г. арендовал»

<sup>18</sup> Указать нужное

<sup>19</sup> Указать нужное

<sup>20</sup> Данный абзац включается в письмо при наличии свидетельства о включении в реестр.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года 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...» ООО(ОАО, ЗАО, ИП) \_\_\_\_\_ (наименование юрлица, ИП) \_\_\_\_\_ имеет преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так как удовлетворяет установленным данной статьей требованиям, а именно:

1. Арендуемое имущество в соответствии с договором (договорами)<sup>21</sup>) аренды такого имущества находится в аренде непрерывно в течение \_\_\_\_\_ лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона(5 августа 2008г.)

2. Отсутствует задолженность по арендной плате за арендуемое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на (указать день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества).

3. Площадь (*выкупаемых*)<sup>22</sup> арендуемых помещений не превышает предельных значений площади арендуемого имущества, установленной законом города Москвы 17 декабря 2008 года № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы»(с изменениями от 20.04.2011г.)

4. Арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень муниципального имущества города Москвы, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, опубликованный в Постановлении Правительства Москвы от 16 декабря 2008 г. N 1140-

---

<sup>21</sup> Если аренда осуществлялась на основании двух и более последовательных договоров, указать их номера и даты.

<sup>22</sup> Если площадь арендуемых помещений превышает 300 кв.м., то выкуплена может быть только площадь не более 300 кв.м., в этом случае добавляется слово «выкупаемых»

ПП «Об утверждении Перечня государственного имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства».

На основании вышеизложенного и в соответствии с п.2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008г. № 159-ФЗ прошу продать ООО(ОАО, ЗАО, ИП)\_\_\_\_\_ (наименование юрлица, ИП) \_\_\_\_\_ арендуемое<sup>23</sup> нежилое помещение(здание, сооружение)<sup>24</sup> площадью<sup>25</sup> \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу \_\_\_\_\_ (в соответствии с прилагаемыми поэтажным планом и экспликацией БТИ), по цене, равной его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с зачетом неотделимых улучшений<sup>26</sup> в сумме \_\_\_\_\_ и с предоставлением рассрочки платежа на один год в соответствии с законом города Москвы 17декабря 2008 года № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы»(с изменениями от 20.04.2011г.)

#### Приложение:

1. Копии документов, подтверждающего отнесение юридического лица, ИП к субъектам малого или среднего предпринимательства (если имеется свидетельство о включении в реестр субъектов малого или среднего предпринимательства, то приложить копию этого свидетельства)

2. Копии договоров аренды, подтверждающие непрерывность аренды в течение не менее 3-х лет до 5 августа 2008г.(момента вступления в силу ФЗ №159-ФЗ от 22.07.2008г.), в т.ч. . копии поэтажного плана и экспликации БТИ на арендуемую площадь.

<sup>23</sup> Смотри сноску 2

<sup>24</sup> Нужно указать

<sup>25</sup> Указывается размер выкупаемой площади, см. также сноску 7.

<sup>26</sup> При наличии

3. Копии поэтажного плана и экспликации БТИ на выкупаемую площадь – *в случае, если выкупаемая площадь меньше арендуемой*

4. Копии платежных поручений (или других платежных документов), подтверждающих оплату арендных платежей в течение срока аренды, либо справка об отсутствии задолженности по арендной плате, выданная КУИ .

5. Копия свидетельства о регистрации юридического лица, ИП.

6. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ)

7. Копия протокола (решения) общего собрания учредителей юридического лица о принятии решения о выкупе арендуемого помещения.

8. Копия протокола (решения) общего собрания учредителей юридического лица о назначении на должность Генерального директора, о подтверждении полномочий Генерального директора.

9. Копия приказа о назначении на должность Генерального директора.

10. Документы, подтверждающие произведение неотделимых улучшений арендованного имущества и их стоимость.

Генеральный директор

ООО(ОАО, ЗАО, ИП)(наим. юрлица, ИП) \_\_\_\_\_(ФИО)\_\_\_\_\_  
( место печати)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	3
Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом .....	7
Статья 2. Особенности отчуждения арендуемого имущества.....	11
Статья 3. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества .....	13.
Статья 4. Порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества .....	22..
Статья 5. Порядок оплаты государственного или муниципального имущества, приобретаемого его арендаторами при реали- зации преимущественного права на его приобретение .....	29.
Статья 6. Последствия несоблюдения требований к порядку со- вершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества.....	32
Статья 7. О внесении изменения в Федеральный закон "О привати- зации государственного и муниципального имущест- ва".....	33..
Статья 8. О внесении изменений в Федеральный закон "О разви- тии малого и среднего предпринимательства в Российской Феде- рации" .....	34..
Статья 9. Переходные положения.....	40..
Статья 10. Вступление в силу настоящего Федерального зако- на.....	44..
Приложение 1. Типовой текст заявления юридического лица(ИП) о реализации преимущественного права на выкуп арендуемого иму- щества (для Московской области).....	45
Типовой текст заявления юридического лица(ИП) о реализации преимущественного права на выкуп арендуемого имущества(для Москвы).....	50

\*

\*

\*

**Настоящий Комментарий разработан специалистами юридической фирмы "Агентство Кларикон"(Москва) Сторожуком О.А., Рядским В.И., Гончаровой А.А.**

**"Агентство Кларикон" имеет обширную юридическую практику в области сделок с недвижимостью: аренда, собственность, государственная регистрация сделок с недвижимостью, осуществляет юридическое сопровождение сделок с недвижимостью, представительство в Арбитражных судах и судах общей юрисдикции, Конституционном суде РФ.**

**Контактная информация ООО "Агентство Кларикон":  
тел./факс (495)790-75-47**

**e-mail: [storojuk@globonet.ru](mailto:storojuk@globonet.ru) , [info@klarikon.ru](mailto:info@klarikon.ru)**

**Сайт: [www.klarikon.ru](http://www.klarikon.ru)**

\*

\*

\*

## **ООО «БизнесАудит»**

**Квалифицированные специалисты оказывают аудиторские услуги по всем направлениям деятельности предприятий малого бизнеса, в том числе по вопросам аренды и выкупа государственного и муниципального имущества:**

- инициативный и обязательный аудит для организаций всех форм собственности;**
- налоговая и бухгалтерская стратегия во взаимоотношениях с арендодателем городской недвижимости;**
- минимизация правовых и налоговых рисков при заключении договоров аренды городской недвижимости;**
- особенности налогообложения операций по аренде и выкупу городской недвижимости;**
- бухгалтерский учет операций по отчуждению недвижимости государственной и муниципальной собственности.**

**Адрес : г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 29, оф. 1421**

**тел./факс (495) 968-91-80, 589-63-98**

**e-mail: [mail@aliansinfo.ru](mailto:mail@aliansinfo.ru)**

\*

\*

\*

## **Некоммерческое партнерство «Содействие предпринимателям-арендаторам»**

**Некоммерческое партнерство «Содействие предпринимателям-арендаторам», создано на базе зародившегося в 2008 году в городе Москве общественного предпринимательского движения «За права арендаторов» для противодействия нарушениям прав арендаторов - субъектов малого бизнеса, для правовой поддержки и судебной защиты членов партнерства.**

**Только сплотившись вокруг идеи «справедливой льготной приватизации» мы сможем добиться своего. Объединив силы не только арендаторов Москвы, но и региональных арендаторских организаций, мы будем представлять серьезную общественную силу, не считаться с которой будет просто невозможно.**

**По вопросам вступления можно обращаться по телефону: 8-499-340-89-27 (ежедневно с 12.00 до 18.00 кроме субботы и воскресения) либо по электронной почте [npspa@mail.ru](mailto:npspa@mail.ru)**

**Директор НП «Содействие предпринимателям-арендаторам» г. Москва Леонид Сахранов**