

*Ежегодный юридический форум «Защита  
имущественных прав бизнеса*

*«Опыт обжалования действий  
должностных лиц при реализации  
преимущественного права на  
приобретение арендуемого  
имущества»*

*( в соответствии с ФЗ-159)*



**ВИКТОРИЯ**

## Нормативно-правовая база

- ГК РФ;
- ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001г. № 178-ФЗ;
- ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» № 209-ФЗ;
- ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 22.07.2008 № 159-ФЗ
- Закон Челябинской области «Об установлении предельных значений площади арендуемого имущества и срока рассрочки оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области или муниципальной собственности» от 26.07.2010 № 612-ЗО.



## Преимущества в соответствии с ФЗ-159

- Преимущественное право приобретения арендуемого имущества перед другими покупателями, без проведения торгов;
- Цена объекта недвижимости равна рыночной и определяется независимым оценщиком;
- Стоимость неотделимых улучшений засчитывается в счет оплаты приобретаемого недвижимого имущества;
- Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) принадлежит предпринимателю;
- Предоставление рассрочки сроком до 5 лет под льготный фиксированный процент (1/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ).



## Условия, необходимые для реализации преимущественного права

- Субъект малого или среднего предпринимательства;
- Срок непрерывного владения арендуемым имуществом в течение 2 и более лет со дня вступления в законную силу ФЗ-159;
- Отсутствие задолженности по арендной плате, неустойкам на день подачи заявления;
- Площадь помещения не превышает 2000 кв.м.;
- Арендуемое имущество не включено в перечень имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование СМСП.



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

- **1 этап:** Направление в уполномоченный орган заявления о соответствии условиям отнесения к категории СМСП и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества
- **2 этап** Рассмотрение заявления. В 30-дневный срок с момента получения заявления уполномоченный орган вправе вернуть заявление с указанием причины отказа. Отказ уполномоченного органа может быть обжалован.

*Право на обжалование зафиксировано в п. 8 ст. 4 ФЗ-159: СМСП имеют право обжаловать отказ уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права выкупа.*



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

- **3 этап:** Заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества (двухмесячный срок с момента получения заявления);
- **4 этап:** Принятие решения об условиях приватизации - (двухнедельный срок с момента принятия отчета об оценке);
- **5 этап:** Направление в адрес предпринимателя проекта договора купли-продажи (десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации).

*В случае несоблюдения сроков СМСП вправе обратиться в суд с заявлением о признании бездействия незаконным и о восстановлении нарушенного права.*

**Бездействие:** отсутствие ответа на заявление, непроведение оценки, непринятие решения об условиях приватизации.



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

**6 этап:** Рассмотрение проекта договора предпринимателем, по итогам которого он вправе по своему усмотрению:

Отказаться от использования преимущественного права приобретения арендуемого помещения путем направления заявления	Не подписывать проект договора купли-продажи в 30-дневный срок с момента его получения	Подписать договор на предложенных условиях
--	--	--



## Утрата преимущественного права выкупа:

Уполномоченный орган в течение 30 дней с момента утраты преимущественного права выкупа принимает одно из решений:

1. об отмене решения об условиях приватизации
2. о внесении изменений в части использования способов приватизации



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

В случае, если предприниматель не согласен с условиями договора он вправе:

1. Направить в адрес уполномоченного органа подписанный проект договора с протоколом разногласий.
2. В случае непринятия его редакции обратиться в суд с иском об урегулировании разногласии.

## Основания для обращения в суд:

- *завышенная рыночная оценка*
- *начисление НДС на рыночную стоимость объекта*
- *отказ зачета неотделимых улучшений и уменьшение выкупной цены*
- *порядок выплаты выкупной стоимости, включение в цену договора дополнительных затрат (возмещение расходов на проведение оценки)*
- *продажа объекта вместе с земельным участком по рыночной цене.*



## НДС и выкупная цена в рамках ФЗ-159

- Разъяснение Минфина РФ: при определении налоговой базы по НДС в рамках ФЗ-159 следует исходить из того, что рыночная (выкупная) стоимость включает НДС;
- Постановление президиума ВАС № 13661/10 от 17.03.2011 (дело № А12-1349/2010) – отношения между СМСП и уполномоченным органом – это гражданско-правовые отношения, не подлежат урегулированию нормами налогового законодательства, стандарты оценки не содержат указаний на определение стоимости объекта оценки с учетом НДС, гражданское законодательство не предусматривает возможность уменьшения на сумму НДС ранее согласованной сторонами цены;
- НК РФ подпункт 12 пункт 2 статьи 46: не являются объектом налогообложения по НДС операции по реализации имущества в рамках ФЗ-159.



# Процедура реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения

7 этап: Регистрация права собственности в органах государственной регистрации.

Отказ Росреестра регистрировать переход право собственности со ссылкой на отсутствие совокупности условий реализации преимущественного права выкупа.

Президиум ВАС (дело № А43-3374/2010) сформировал следующую позицию:

*- условия возникновения у СМСП преимущественного права выкупа не относятся ни к форме, ни к содержанию договора купли-продажи, следовательно не должно подвергаться проверке наличия или отсутствия указанных условий, это компетенция органа государственной власти субъекта РФ или ОМС.*



## Заключение

В заключение хотелось бы отметить что по состоянию на 01.10.2011 года в Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области обратилось 1615 предпринимателей, 1137 заявлений которых были удовлетворены.

На сегодняшний день депутаты готовят поправки к закону, а именно предполагается:

- приватизацию сделать бессрочной;
- двухлетний срок исчислять не с момента вступления в законную силу ФЗ-159, а до момента подачи заявления;
- уточнить критерии, по которым местные исполнительные власти могут включать арендуемые СМСП помещения в перечень не подлежащих приватизации;
- произвести возврат НДС, уплаченного бизнесменами, которые уже выкупили свои помещения.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



**ВИКТОРИЯ**