

ПРОГРАММЫ ОБУЧЕНИЯ АО «КОРПОРАЦИЯ «МСП»



МОДУЛЬ

**«ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ
СУБЪЕКТОВ МСП ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРОВ
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

УЧЕБНО-НАГЛЯДНОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

АО «КОРПОРАЦИЯ «МСП»

ПРОГРАММЫ ОБУЧЕНИЯ АО «КОРПОРАЦИЯ «МСП»

УЧЕБНЫЙ МОДУЛЬ

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ЗАЩИТА ПРАВ
И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ СУБЪЕКТОВ
МСП ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И
ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

УЧЕБНО-НАГЛЯДНОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

МОСКВА
2018

УДК 338.22 (075.8)
ББК 67.404
О-13

О-13 Обеспечение и защита прав и законных интересов субъектов МСП при заключении и исполнении договоров аренды недвижимого имущества/ АО «Корпорация «МСП» – М.: АО «Корпорация «МСП», 2018. – 52 с.

Программы тренингов для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – МСП) разработаны АО «Корпорация «МСП» с целью внедрения единой системы обучения субъектов МСП и требований к методологии их проведения с учетом потребностей и приоритетов предпринимателей.

Результатом обучения по программе является получение предпринимателями практических инструментов обеспечения и защиты прав и законных интересов субъектов МСП при заключении и исполнении договоров аренды недвижимого имущества.

Любое копирование материалов, а также размещение ссылок на них в коммерческих целях и без согласия АО «Корпорация «МСП» запрещены.

УДК 338.22 (075.8)
ББК 67.404

© АО «Корпорация «МСП», 2018

Содержание тренинга

Основные понятия	6
Тема 1. Сбор и анализ информации об объекте недвижимого имущества и его собственнике (проведение Due diligence интересующего объекта)	7
Тема 2. Условия договора аренды, от которых зависит стабильность и гибкость договорных отношений с арендодателем	9
Тема 3. Особенности процедуры заключения договора, обеспечение защиты прав предпринимателя на данном этапе	11
Тема 4. Приемка-передача недвижимого имущества	12
Тема 5. Продление договора аренды; расторжение договора аренды	13
Тема 6. Особенности субаренды для случаев, если субъект МСП является субарендатором, и если субъект МСП – арендатор, передающий имущество или его часть в субаренду	14
Тема 7. Государственная регистрация договора	16
Тема 8. Льготы субъектам МСП, предоставляемые в порядке оказания государственной и муниципальной имущественной поддержки	17
Тема 9. Особенности договоров аренды государственного и муниципального имущества: правовое обеспечение, процедуры, типовые условия таких договоров	20
Тема 10. Выкуп арендуемого государственного и муниципального имущества. Заявительный порядок. Оплата приобретаемого имущества	23
Тема 11. Наиболее распространенные случаи нарушения прав предпринимателя при заключении и исполнении договоров аренды государственного и муниципального имущества и при использовании преимущественного права выкупа арендуемого государственного и муниципального имущества и способы их устранения (кейсы)	26
Заключение	29
Список литературы	30

Основные понятия



Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также иное имущество, отнесенное к недвижимым вещам законом.

Арендатор – лицо (в том числе субъект МСП), принимающее в пользование от правомочного лица (арендодателя) имущество.

Арендодатель – собственник (иное уполномоченное собственником или законом лицо), предоставляющий в аренду имущество (или его часть).

Договор аренды – соглашение об имущественном найме, в силу которого арендодатель обязуется предоставить его арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Предмет договора аренды – любое индивидуально-определенное имущество, в том числе недвижимое, которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств.

Существенные условия договора – согласованные сторонами или предусмотренные законом обязательные для данного вида договора условия и положения.

Арендная плата (цена договора аренды) – плата за пользование объектом аренды, порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Акт приема-передачи недвижимости – документ, оформляемый при непосредственной передаче арендодателем арендатору недвижимого имущества в аренду, а также при возврате соответствующего имущества арендатором арендодателю при прекращении аренды.

Тема 1. Сбор и анализ информации об объекте недвижимого имущества и его собственнике (проведение Due diligence интересующего объекта)

При выборе локации для размещения вашего бизнеса необходима полная и достоверная информация. Подобрать недвижимость для бизнеса можно на Портале Бизнес-навигатора МСП (www.smbn.ru) и на специализированных сайтах.

Анализ информации перед заключением договора аренды:

- ☑ Первый шаг – **определение объекта недвижимости** и наличие прав на него (на сайте Росреестра – www.rosreestr.ru; в офисе Кадастровой палаты; МФЦ).
- ☑ Второй шаг – **идентификация арендодателя** (на сайте Федеральной налоговой службы <https://egrul.nalog.ru/> с помощью сервиса «Риски бизнеса: проверь себя и контрагента»), а также сервисов Портала Бизнес-навигатора МСП.
- ☑ Третий шаг – **определение адекватности** предложенной вам ставки **арендной платы**.

Оцените: район расположения объекта; удаленность от транспортных коммуникаций, наличие парковки; площадь и планировку помещений, доступ к лифтам, помещениям общего пользования; наличие мебели, техники, телефона, интернета; состояние помещения, здания, территории и других существенных для бизнеса факторов.

Государство или муниципальное образование определяет ставку арендной платы по результатам независимой оценки и может предложить льготы, если имущество предоставляется в рамках имущественной поддержки субъектов МСП.

Тема 1. Сбор и анализ информации об объекте недвижимого имущества и его собственнике (проведение Due diligence интересующего объекта)

1. При принятии решения о выборе объекта недвижимости проверьте:

- ✓ Обладает ли арендодатель законными правами его сдавать.
- ✓ Есть ли возможность доступа к необходимым коммуникациям (вода, канализация, электроэнергия, противопожарная безопасность).
- ✓ Есть ли положительные отзывы, мнения других арендаторов.

2. Изучите следующие документы:

- ✓ Документы собственника: для физических лиц – удостоверение личности, для юридических лиц – документы, подтверждающие государственную регистрацию, постановку на учет в налоговые органы, учредительные документы, документы, подтверждающие полномочия единоличного исполнительного органа юридического лица (директор, генеральный директор и т.п.).
- ✓ Правоустанавливающие документы на объект недвижимости.
- ✓ Документы БТИ: технический паспорт, экспликация и поэтажный план.
- ✓ Справка о первоначальной и балансовой стоимости.
- ✓ Правоустанавливающие документы и свидетельство о праве на земельный участок, кадастровый план.
- ✓ Справка о наличии/отсутствии обременений.



Тема 2. Условия договора аренды, от которых зависит стабильность и гибкость договорных отношений с арендодателем

Договор должен быть составлен в **письменной форме** и **подписан обеими сторонами**. В договоре должен быть определен его **предмет** (существенное условие договора).

Дополнительно могут быть включены условия:

- фиксированная цена договора аренды или порядок ее определения;
- порядок и условия внесения арендной платы и коммунальных платежей;
- определенный срок (если не указан, то считается заключенным на неопределенный срок);
- права и обязанности обеих сторон;
- ответственность за нарушение условий договора;
- условия и порядок досрочного расторжения договора;
- условия о пересмотре арендной платы, размера площади.

Нотариальное удостоверение не требуется (только в случаях, когда это предусмотрено соглашением сторон, пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Договор аренды, предусматривающий в последующем выкуп арендованного имущества, заключается в форме договора купли-продажи (п. 3 ст. 609 ГК РФ), т.е. в простой письменной форме.

Право выкупа государственного и муниципального имущества гарантировано федеральным законом № 159-ФЗ.

Тема 2. Условия договора аренды, от которых зависит стабильность и гибкость договорных отношений с арендодателем

При аренде коммерческой недвижимости может быть предусмотрена **неденежная форма арендной платы**:

- ✓ доля полученных при использовании имущества продукции или доходов;
- ✓ предоставление определенных услуг;
- ✓ передача определенной вещи в собственность или в аренду;
- ✓ возложение на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества;
- ✓ зачет арендатором встречных обязательств арендодателя.



Договор аренды и дополнительные соглашения подлежат **государственной регистрации**, если иное не предусмотрено законом (п. 2 ст.609 ГК РФ).

Тема 3. Особенности процедуры заключения договора, обеспечение защиты прав предпринимателя на данном этапе

Порядок заключения договора аренды определен гл. 34 ГК РФ.

Этапы процедуры заключения договора:

1. Согласование условий аренды и подготовка проекта договора.
2. Заключение договора аренды в письменной форме.
3. Оформление передачи арендованного имущества, включая мебель, оборудование, технику, которые находятся в помещении.
4. Регистрация договора аренды в Росреестре.

Индивидуализирующие признаки имущества: наименование, площадь, адрес, реквизиты правоустанавливающих документов, кадастровый номер и др.

При использовании усиленной квалифицированной электронной подписи договор аренды является равнозначным документу на бумажном носителе (ФЗ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).



Тема 4. Приемка-передача недвижимого имущества

Факт передачи должен быть зафиксирован в письменном виде.

Акт приема-передачи включает:

- ✓ реквизиты договора;
- ✓ сведения об участниках сделки;
- ✓ формулировку о том, что одна сторона передает, а вторая принимает конкретное имущество;
- ✓ момент смены владельца и перехода объекта;
- ✓ сведения о состоянии объекта;
- ✓ сведения о комплектности имущества (опись);
- ✓ существующие претензии сторон друг к другу или отсутствие таковых.



Тема 5. Продление договора аренды. Расторжение договора аренды



Продление договора

- ✓ **на тех же условиях на неопределенный срок:** если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя;
- ✓ **без проведения конкурса, аукциона на новый срок:** заключение договора аренды государственного или муниципального имущества с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности (если нет других ограничений).

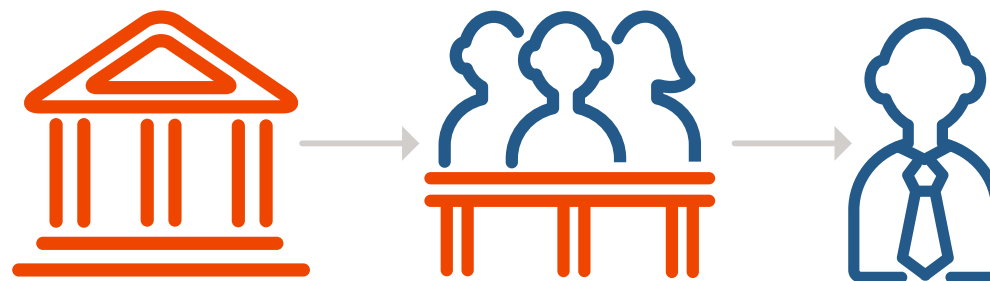


Причины досрочного расторжения договора через суд:

- ✓ арендодатель создает препятствия пользованию имуществом, не производит капитальный ремонт;
- ✓ имущество имеет недостатки, не указанные в договоре; имущество непригодно для использования и др.;
- ✓ арендатор существенно ухудшает имущество, более 2 раз подряд не вносит арендную плату (ст. 619 ГК РФ).

Тема 6. Особенности субаренды для случаев, если субъект МСП является субарендатором, и если субъект МСП – арендатор, передающий имущество или его часть в субаренду

- ✓ Вне зависимости от того, в каком качестве выступает субъект МСП – субарендатора или субарендодателя – он обязан соблюдать правовые условия договора субаренды.
- ✓ Субарендатор должен убедиться, что арендатор соблюдает процедуры закона и договора и не превышает свои полномочия.



При заключении договора субаренды ответственным по договору аренды перед арендодателем остается арендатор

Заключение договора субаренды и его государственная регистрация осуществляются по тем же правилам, что и договора аренды

Тема 6. Особенности субаренды для случаев, если субъект МСП является субарендатором, и если субъект МСП – арендатор, передающий имущество или его часть в субаренду

Субъект МСП – субарендодатель при заключении договора субаренды:

- ☑ должен иметь:
 - «первичный» договор аренды,
 - письменное согласие собственника в виде отдельного документа (например, дополнительное соглашение к договору) или указание на пункт в договоре;
- ☑ создать условия пользования помещением, обеспечить доступ к коммуникациям и отдельный вход.



Срок субаренды не должен превышать срок, на который заключен основной договор!



Тема 7. Государственная регистрация договора

Процедура государственной регистрации недвижимости регулируется Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Подать документы для регистрации можно:

- ✓ **в бумажном виде** (по почте заказным письмом с описью вложения и объявленной ценностью; при личном визите в Росреестр заявителя или его правомочного представителя; в МФЦ (лично или через представителя));
- ✓ **в электронной форме** (через сайт Росреестра или через портал Госуслуги).



ВНИМАНИЕ

По результатам государственной регистрации любая из сторон может получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с указанием обременения в виде аренды.

В случае уклонения стороны от регистрации договора другая сторона регистрирует договор самостоятельно.

Тема 8. Льготы субъектам МСП, предоставляемые в порядке оказания государственной и муниципальной имущественной поддержки

На официальных сайтах федеральных и региональных органов исполнительной власти, на сайте Корпорации МСП можно получить подробную информацию о мерах поддержки предпринимателей.

Федеральными и региональными органами исполнительной власти определяются **льготные ставки арендной платы**.

РОСИМУЩЕСТВО при заключении договоров аренды в отношении имущества, включенного в перечень федерального имущества, предназначенного для сдачи в аренду субъектам МСП, предусматривает следующие условия (постановление Правительства РФ от 21 августа 2010 г. № 645):

1. Срок договора аренды составляет не менее 5 лет.
2. Внесение арендной платы:
 - в первый год аренды – 40 процентов размера арендной платы;
 - во второй год аренды – 60 процентов размера арендной платы;
 - в третий год аренды – 80 процентов размера арендной платы;
 - в четвертый год аренды и далее – 100 процентов размера арендной платы.

Тема 8. Льготы субъектам МСП, предоставляемые в порядке оказания государственной и муниципальной имущественной поддержки

Перечень имущества, сдаваемого в аренду на льготных условиях:



Федеральное



Региональное



Муниципальное

Тема 8. Льготы субъектам МСП, предоставляемые в порядке оказания государственной и муниципальной имущественной поддержки

Имущественная поддержка для предпринимателей осуществляется путем предоставления им современного оборудования и технологий, создания сети технопарков, лизинговых фирм, бизнес-инкубаторов, производственно-технологических центров и других объектов инфраструктуры.

Бизнес-инкубаторы и технопарки предоставляют льготные условия для бизнеса по аренде.



Бизнес-инкубаторы

- ✓ Предоставляют помещения и оборудование на основе совместного пользования на льготных условиях.

Для того, чтобы предприниматели имели равные возможности доступа к получению имущественной поддержки, проводится конкурс. По результатам конкурса заключается договор аренды.

Технопарки

- ✓ Предоставляют площади в аренду по цене ниже среднерыночной.

Для якорных резидентов технопарка могут быть предусмотрены пониженная ставка налога на прибыль; освобождение от уплаты налога на имущество технопарка; пониженная ставка земельного налога.



Тема 9. Особенности договоров аренды государственного и муниципального имущества: правовое обеспечение, процедуры, типовые условия таких договоров

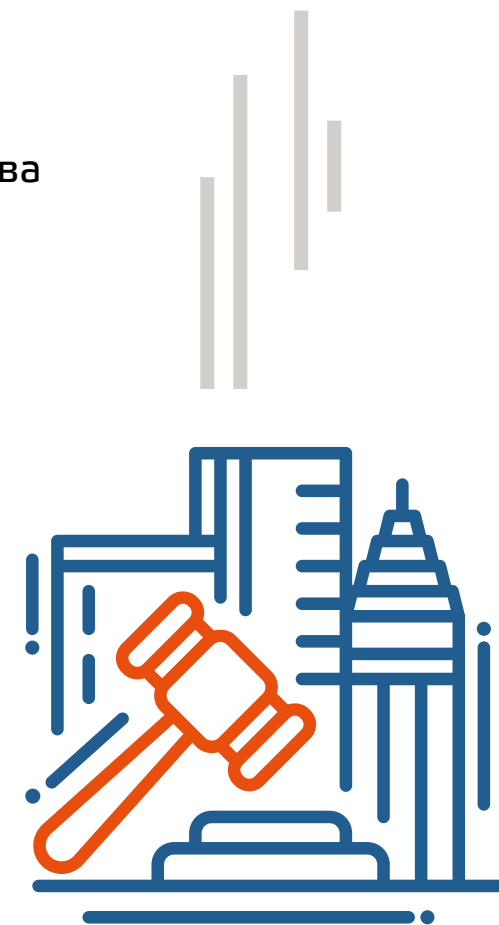
Заключение договоров аренды государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения торгов.

Форма торгов определяется собственником недвижимого имущества (если иное не предусмотрено законом):

- ☑ **аукцион** – определение победителя на основе лучшей предложенной цены;
- ☑ **конкурс** – определение победителя конкурсной комиссией по совокупности нескольких критериев.

Информация о проведении торгов размещается на официальном сайте РФ – www.torgi.gov.ru.

Земельным кодексом РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.



Тема 9. Особенности договоров аренды государственного и муниципального имущества: правовое обеспечение, процедуры, типовые условия таких договоров

Заключение договора аренды в отношении государственного или муниципального имущества для МСП предусмотрено **без проведения конкурсов (аукционов)** в следующих случаях:

- ☑ если аренда предусмотрена в рамках заключенного государственного или муниципального контракта в соответствии с 44-ФЗ от 05.04.2013;
- ☑ срок аренды не более 30 дней в течение 6 месяцев;
- ☑ объект недвижимости является частью помещения и не превышает 20 кв. м и 10% площади;
- ☑ подана единственная заявка на участие в торгах, при этом подавший ее признан единственным участником.



Часть случаев, когда аренда государственного и муниципального имущества возможна без конкурса (аукциона), отражена в части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Тема 9. Особенности договоров аренды государственного и муниципального имущества: правовое обеспечение, процедуры, типовые условия таких договоров



Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 установлены Правила проведения конкурсов и аукционов, а также определены:

- требования к участникам;
- условия допуска к участию;
- документы для участия;
- порядок проведения конкурса или аукциона;
- порядок оценки поступивших заявок;
- порядок заключения договора аренды.

Общий порядок организации торгов на право заключения договоров аренды:

- разработка и утверждение конкурсной и аукционной документации;
- опубликование извещения о проведении конкурса (аукциона) и конкурсной документации;
- подача и рассмотрение заявок на участие;
- оценка и сопоставление заявок;
- заключение договора аренды с отобранным лицом.

Тема 10. Выкуп арендуемого государственного и муниципального имущества. Заявительный порядок. Оплата приобретаемого имущества

Преимущественное право может быть реализовано (в заявительном порядке) при условиях:

- ☑ имущество по состоянию на 01.07.2015 находилось во временном владении и (или) пользовании непрерывно в течение 2 и более лет в соответствии с договором аренды;
- ☑ отсутствует задолженность по арендной плате на день заключения сделки;
- ☑ арендуемое имущество не включено в утвержденный перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи (в отношении включенного предусмотрен самостоятельный порядок приобретения);
- ☑ сведения о субъекте МСП на день заключения договора купли-продажи не исключены из единого реестра субъектов МСП.



Тема 10. Выкуп арендуемого государственного и муниципального имущества. Заявительный порядок. Оплата приобретаемого имущества

Преимущественное право приобретения арендуемого субъектами МСП имущества не распространяется на:

- ☑ отношения, возникающие при отчуждении арендуемого имущества, переданного организациям, образующим **инфраструктуру поддержки субъектов МСП**;
- ☑ отношения, возникающие при **приватизации** имущественных комплексов государственных или муниципальных **унитарных предприятий**;
- ☑ недвижимое имущество, принадлежащее государственным или муниципальным учреждениям **на праве оперативного управления**;
- ☑ недвижимое имущество, которое **ограничено в обороте**;
- ☑ недвижимое имущество, если по состоянию на 01.07.2015 опубликовано **объявление о продаже** его на торгах или заключен договор на отчуждение такого имущества **унитарным предприятием**.



Тема 10. Выкуп арендуемого государственного и муниципального имущества. Заявительный порядок. Оплата приобретаемого имущества

Субъект МСП вправе по своей инициативе направить в уполномоченный орган заявление:

- о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого **имущества, не включенного** в утвержденный перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование;
- в отношении **имущества, включенного** в утвержденный перечень, при условии, что:
 - арендуемое имущество по состоянию на 01.07.2015 находилось в его временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение 3-х и более лет в соответствии с договорами аренды;
 - арендуемое имущество включено в утвержденный в установленном порядке перечень государственного имущества или муниципального имущества в течение 5 и более лет до дня подачи этого заявления.



Оплата стоимости недвижимого имущества возможна: единовременно или в рассрочку. При этом срок рассрочки устанавливается законом субъекта РФ, но не должен составлять менее 5-ти лет.

Тема 11. Наиболее распространенные случаи нарушения прав предпринимателя при заключении и исполнении договоров аренды государственного и муниципального имущества и при использовании преимущественного права выкупа арендуемого государственного и муниципального имущества и способы их устранения (кейсы)

Типовые проблемные ситуации

Способы решения

а) при заключении и исполнении договоров аренды государственного и муниципального имущества

Досрочное расторжение договора аренды, в котором предусмотрена пролонгация. По окончании срока договора аренды и освобождения помещения, сторонами не подписан акт приема-передачи , что повлекло за собой дополнительные расходы арендатора	КЕЙС № 1
Организации заключили договор аренды нежилого помещения на срок меньше года и перезаключают его ежегодно как новый договор	КЕЙС № 2
Заключение договора аренды лицом, не уполномоченным действовать от имени собственника имущества, но к моменту его передачи ставшим собственником	КЕЙС № 3

Типовые проблемные ситуации	Способы решения
После досрочного расторжения основного договора аренды субарендатору отказано в праве на заключение прямого договора аренды на оставшийся срок основного договора	КЕЙС № 4
б) при использовании преимущественного права выкупа арендуемого государственного и муниципального имущества	
Отказ в праве выкупа, т.к. изменение площади нежилого помещения не было оформлено в установленном законом порядке	КЕЙС № 5
Отказ в реализации преимущественного права по причине не включения в план приватизации муниципального имущества	КЕЙС № 6
В договор при реализации преимущественного выкупа включено условие выплаты арендной платы до момента регистрации договора	КЕЙС № 7
Арендодатель отказался засчитывать в счет оплаты имущества стоимость капитального ремонта	КЕЙС № 8

Ситуации из судебной практики по рассмотрению дел о взыскании убытков, вызванных переплатой арендных платежей (в связи с переносом сроков заключения договора купли-продажи)

Проблема	Краткое описание ситуации	Практика решения проблемы
Принятие, обжалование и признание незаконным решения об отказе в предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого помещения	Отказ в реализации преимущественного права на выкуп арендуемого недвижимого имущества в результате нарушения администрацией порядка реализации преимущества права выкупа и затягивания сроков реализации данного права	КЕЙС № 9 (положительное решение суда)
Принятие, обжалование и признание незаконным решения об отказе в предоставлении преимущественного права выкупа арендуемого помещения	Отказ в реализации преимущественного права на выкуп арендуемого недвижимого имущества. Взыскание убытков в виде уплаченной арендной платы и НДС	КЕЙС № 10 (отказ во взыскании убытков)
Обжалование и признание незаконным бездействия по рассмотрению заявления о предоставлении преимущественного права выкупа	Незаконное бездействие по рассмотрению заявления о предоставлении преимущественного права на выкуп арендуемого помещения	КЕЙС № 11 (положительное решение суда)
Рассмотрение спора об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи	Отказ в реализации преимущественного права выкупа помещения. После положительного судебного решения о реализации права предложена завышенная цена объекта недвижимости (урегулирование разногласий при заключении договора купли-продажи)	КЕЙС № 12 (отказ во взыскании убытков)

Заключение

Знания, полученные в ходе тренинга, помогут вам предвидеть возможные проблемные ситуации на разных этапах заключения и исполнения договоров аренды недвижимого имущества, а также связанные с ними правовые риски.

Материалы тренинга окажут вам практическую помощь в качестве навигатора по основным нормативно-правовым актам и судебной практике не только в случае заключения и исполнения договоров аренды, но и при нарушении преимущественного права выкупа арендуемой недвижимости.



Список литературы

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 13.07.2005 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
8. Постановление Правительства РФ от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества».
9. Приказ ФАС России от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».
10. Кейсы АО «Корпорация «МСП» <https://corpmsp.ru/pravovaya-podderzhka/cases/>.

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЕЙСЫ К ТЕМЕ 11

КЕЙС № 1. Досрочное расторжение договора аренды, в котором предусмотрена пролонгация. По окончании срока договора аренды и освобождения помещения, сторонами не подписан акт приема-передачи, что повлекло за собой дополнительные расходы арендатора.

Условия. По окончании срока договора аренды, в котором предусмотрена пролонгация, арендатор в установленный срок сообщил о намерении расторгнуть договор. Арендодатель уведомление получил. Арендатор выехал из помещения, прекратил уплату арендной платы. Через два года арендодатель потребовал уплатить арендную плату в связи с тем, что арендатор не передал помещение по акту приема-передачи. При этом договором установлено, что обязанность составления документов возлагается на арендодателя.

Решение проблемы

Возврат помещения подтверждается актом приема-передачи. Уклонение стороны от подписания акта может быть признано отказом от возврата помещения и основанием для продолжения начисления арендной платы. Требование арендодателя может быть признано неправомерным, если будет установлено, что он сам уклонялся от составления и подписания передаточного акта, а также в случае, если будет установлено, что он злоупотребляет своим правом.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, указанном в договоре (ст. 622 ГК РФ). Если арендатором данная обязанность не выполнена, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Документом, подтверждающим выполнение обязанности по возврату помещения, служит акт приема-передачи имущества. Уклонение стороны от его подписания рассматривается как отказ от исполнения обязанности по передаче или по принятию имущества (ст. 655 ГК РФ).

Составление акта, согласно договору, возложено на арендодателя. В соответствии со ст. 327.1 ГК РФ исполнение обязанностей может быть обусловлено совершением одной из сторон обязательства определенных действий, предусмотренных договором.

Если будет установлено, что отсутствие передаточного акта было обусловлено исключительно уклонением арендодателя от его составления, действия арендатора могут быть признаны правомерными (п.2 ст. 328 ГК РФ).

Принимая во внимание, что арендодатель обратился с требованием об уплате арендной платы спустя два года после освобождения помещения, его действия могут быть расценены судом как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

Арендатор обязан направить письмо арендодателю для урегулирования спора в досудебном порядке в соответствии с п.5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Арендодатель имеет право обратиться в арбитражный суд с заявлением о взыскании не выплаченной арендной платы и возмещении ущерба в связи с неисполнением обязательства по договору аренды.

Правовое обоснование решения: ст.ст.622, 655, 327.1, 328.2, Определение ВАС РФ от 24.08.2012 N ВАС-8590/12 по делу N А41-29683/11, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.03.2016 N Ф05-20527/2015 по делу N А40-88536/2015

КЕЙС № 2. Организации заключили договор аренды нежилых помещений на срок меньше года и перезаключают его ежегодно как новый договор.

Условия. Организации заключили договор аренды нежилых помещений на 11 месяцев и перезаключают его каждый раз как новый договор. Можно ли заключить дополнительное соглашение к договору для его продления на тех же условиях? Требуется ли государственная регистрация?

Решение проблемы

Срок действия договора аренды нежилых помещений, заключенного на 11 месяцев, можно продлить на тех же условиях дополнительными соглашениями к нему. Государственная регистрация договора аренды нежилого помещения или дополнительного соглашения к нему не требуется.

Подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

При продлении договора аренды недвижимости, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды отношения сторон регулируются новым договором аренды, который не подлежит государственной регистрации в силу п. 2 ст. 651 ГК РФ

Если по окончании первоначального срока действия договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ), то договор аренды здания также не нуждается в государственной регистрации, так как согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды здания, заключенный только на срок не менее одного года.

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

Арендатор обязан письменно обратиться к арендодателю с целью заключения нового договора аренды.

В случае отказа арендатора от заключения нового договора аренды выполнить обязательства по возврату арендованного объекта недвижимости, предусмотренные ст. 622 ГК РФ.

Правовое обоснование решения: ст.ст. 621, 651 ГК РФ, п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»; п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”»; Аналогичные выводы содержатся в п. п. 10 и 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ N 59.

КЕЙС № 3. Заключение договора аренды лицом, не уполномоченным действовать от имени собственника имущества, но к моменту его передачи ставшим собственником.

Условия. Договор аренды заключен арендодателем, не являющимся собственником имущества, но к моменту его передачи право собственности у арендодателя возникло.

Какая гражданско-правовая ответственность предусмотрена для арендодателя перед арендатором, в случае если арендодатель не исполнит обязанности арендодателя и не передаст недвижимое имущество?

Решение проблемы

Договор аренды не является недействительным, если арендодатель заключил его, не будучи собственником имущества, но к моменту его передачи право собственности у арендодателя возникнет.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику (ст. 608 ГК РФ). Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (п. 1 ст. 166 ГК РФ). Основания для признания сделок недействительными предусмотрены в ст. 168 ГК РФ.

Арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору (ст. 608 ГК РФ). С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании ст. ст. 168 и 608 ГК РФ.

В случае неисполнения обязательства по передаче вещи в аренду арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора.

Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (п. 1 ст. 393 ГК РФ).

Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (п. 1 ст. 15 ГК РФ).

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

Арендатор имеет право письменно предложить в досудебном порядке урегулировать вопрос о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в случае, если этот

порядок предусмотрен договором аренды. В случае необходимости по вопросу возмещения убытков необходимо обратиться в суд в рамках гражданского законодательства.

Правовое обоснование решения: ст.ст. 15, 166, 168, 393, 609 ГК РФ; Гражданский процессуальный кодекс РФ; Пленумом ВАС РФ в п. 10 Постановления от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

КЕЙС № 4. После досрочного расторжения основного договора аренды субарендатору отказано в праве на заключение прямого договора аренды на оставшийся срок основного договора.

Условия. Орган местного самоуправления отказывает субъекту МСП, занимавшему нежилое помещение по договору субаренды (после досрочного расторжения основного договора аренды на это помещение по соглашению сторон) в праве на заключение прямого договора аренды нежилого помещения на оставшийся срок основного договора аренды на условиях, установленных прежнему арендатору. Заявлено требование (иск) о выселении из арендованного нежилого помещения.

Решение проблемы

Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочно прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах, оставшегося срока субаренды на условиях соответствующих условиям прекращенного договора аренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

Рассмотрение вопроса о выселении арендатора возможно только в случае: если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения (п.1 ст.622 ГК РФ).

В договоре аренды может быть предусмотрено право на выкуп арендованного имущества по истечении срока аренды, а в отношении субъектов МСП в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ.

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

1. Арендатор (субъект МСП по договору субаренды) имеет право обратиться в арбитражный суд с иском о заключении с ним договора аренда на оставшийся срок и на тех же условиях.
2. Разбирательство по существу заявленных требований в арбитражном суде.

Правовое обоснование решения: ст. 618, 622, 624 ГК РФ, Арбитражный процессуальный кодекс РФ, Федеральный закон № 159-ФЗ.

КЕЙС № 5. Отказ в праве выкупа, т.к изменение площади нежилого помещения не было оформлено в установленном законом порядке.

Условия. Отсутствие государственной регистрации договора аренды от 1 января 2005 г., заключенного с Управлением муниципального имущества и землепользования Администрации муниципального образования: изменение площади нежилого помещения не было оформлено в установленном законом порядке в собственность арендодателя.

Решение проблемы

В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации (ст. 8-1 ГК РФ).

Срок действия договора аренды нежилых помещений, заключенного на 11 месяцев, можно продлить на тех же условиях дополнительными соглашениями к нему. Государственная регистрация договора аренды нежилого помещения или дополнительного соглашения к нему не требуется.

Подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

К договорам аренды нежилых помещений применяются правила п. 2 ст. 651 ГК РФ.

В договоре аренды может быть предусмотрено право на выкуп арендованного имущества по истечении срока аренды, а в отношении субъектов МСП в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ.

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

1. Арендодатель обязан принять меры к оформлению объекта недвижимости с учетом изменений площади нежилого помещения.
2. После совершения вышеуказанных юридических действий, стороны могут рассмотреть вопрос о заключении договора о преимущественном выкупе нежилого помещения.
3. Арендатор в случае отказа арендодателя в заключении договора купли-продажи недвижимости имеет право обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением об оспаривании отказа в преимущественном выкупе объекта недвижимости и заключении договора купли-продажи объекта недвижимости с учетом зарегистрированных изменений объекта недвижимости.

Правовое обоснование решения: ст. 8-1, 624 ГК РФ, Арбитражный процессуальный кодекс РФ, Федеральный закон № 159-ФЗ.

КЕЙС № 6. Отказ в реализации преимущественного права по причине не включения в план приватизации муниципального имущества.

Условия. Субъект МСП в течение трех лет добросовестно исполнял обязанности по договору аренды объекта недвижимости и земельного участка, заключенного с муниципальным образованием в лице уполномоченного органа. Задолженностей по арендной плате допущено не было. В дальнейшем был получен отказ от уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества на основании того, что арендуемое имущество не включено в план приватизации муниципального имущества, утверждаемый нормативным актом муниципального образования.

Решение проблемы

Статья 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает, что субъекты МСП, за исключением субъектов МСП, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов МСП, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2015 г. находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона N 159-ФЗ;
- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с ч. 4 ст. 4 Федерального закона N 159-ФЗ, а в случае, предусмотренном ч. 2 или 2.1 ст. 9 Федерального закона N 159-ФЗ, – на день подачи

субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона N 209-ФЗ перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного ч. 2.1 ст. 9 Федерального закона N 159-ФЗ.

В Письме Президиума ВАС РФ N 134 дано разъяснение, согласно которому при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Федеральном законе N 159-ФЗ исчерпывающим образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости.

В п. 3 Письма Президиума ВАС РФ N 134 содержится разъяснение, согласно которому субъект малого или среднего предпринимательства, отвечающий установленным ст. 3 Федерального закона N 159-ФЗ требованиям, с 01.01.2009 вправе по своей инициативе направить в орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества, заявление о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации им права на приобретение арендуемого имущества.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации после получения указанного заявления уполномоченный муниципальный орган обязан произвести действия (при соблюдении требований ст. 3 Федерального закона N 159-ФЗ), направленные на реализацию преимущественного права арендатора на приобретение в собственность объекта недвижимости.

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

1. Арендатор (субъект МСП по договору субаренды) имеет право обратиться в арбитражный суд с иском о заключении с ним договора аренда на оставшийся срок и на тех же условиях.
2. Разбирательство по существу заявленных требований в арбитражном суде.

Правовое обоснование решения: Федеральный закон N 159-ФЗ; Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 N 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об особенностях отчуждения

недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»»; ВАС РФ в Определении от 11.03.2012 N ВАС-5053/11 по делу N А41-15725/2010; Определение ВАС РФ от 24.08.2011 N ВАС-10239/11 по делу N А41-13876/09, Постановление ФАС Московского округа от 22.05.2014 N Ф05-4064/2014 по делу N А40-172075/12-54-1115, ФАС Поволжского округа от 28.02.2012 по делу N А72-8449/2010.

КЕЙС № 7. В договор при реализации преимущественного выкупа включено условие выплаты арендной платы до момента регистрации договора.

Условия. Субъект малого предпринимательства желает в установленном порядке воспользоваться преимущественным правом на приобретение непрерывно арендуемого с 01.01.2005 нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности. Орган местного самоуправления настаивал на включение в договор купли-продажи условия, согласно которому сохраняются обязательства субъекта малого предпринимательства по внесению арендной платы после заключения договора купли-продажи до момента регистрации перехода права собственности на помещение к организации.

Решение проблемы

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

Как указано в п. 1 ст. 617 ГК РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130).

На основании п. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ).

Статьей 168 ГК РФ определено, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Как указано в ст. 180 ГК РФ, недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

В соответствии с п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в тех случаях, когда выкуп имущества осуществлялся в порядке, предусмотренном Федеральным законом N 159-ФЗ, судам следует учитывать, что по смыслу ст. ст. 3 и 5

Федерального закона N 159-ФЗ в силу особого характера права субъекта МСП на выкуп арендуемого недвижимого имущества не допускается включение в договор продажи недвижимости (или иное соглашение) условий о сохранении обязательств по внесению покупателем (арендатором) арендной платы после его заключения.

Следовательно, указанная позиция Пленума ВАС РФ обладает обязательной силой для всех арбитражных судов в Российской Федерации.

Учитывая позицию Пленума ВАС РФ, орган местного самоуправления и субъект малого предпринимательства как стороны договора купли-продажи не вправе в ситуации, когда организация воспользовалась преимущественным правом на приобретение непрерывно арендуемого с 01.01.2005 нежилого помещения, включить в этот договор купли-продажи условие, согласно которому сохраняются обязательства организации по внесению арендной платы после заключения договора купли-продажи до момента регистрации перехода права собственности на помещение к организации, и такое условие будет являться ничтожным.

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

- Направить письмо арендодателю для урегулирования спора в досудебном порядке – дополнительным соглашением изъять из договора купли-продажи незаконное соглашение о выплате арендной платы до регистрации перехода права на объект недвижимости. Досудебный порядок урегулирования спора предусмотрен п.5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ.
- Подготовить исковое заявление в арбитражный суд в соответствии с требованиями Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Правовое обеспечение решения: ст.ст. 168, 180, 413, 424, 549, 551, 617, 654 ГК РФ, Арбитражный процессуальный кодекс РФ; Федеральный закон N 159-ФЗ; Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (размещено на сайте ВАС РФ 15.12.2011); Федеральный конституционный закон от 28.04.1995 N 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации».

КЕЙС № 8. Арендодатель отказался засчитывать в счет оплаты имущества стоимость капитального ремонта.

Условия. Субъект малого предпринимательства заключил договор аренды помещения, находящегося в собственности государства. За время действия договора арендатором были произведены капитальный ремонт и многочисленные неотделимые улучшения здания, которое на момент заключения договора находилось практически в аварийном состоянии. При продаже указанного здания арендатору в порядке, предусмотренном Федеральным законом N 159-ФЗ, арендодатель отказался засчитывать в счет оплаты приобретаемого арендатором имущества стоимость неотделимых улучшений, так как данное условие стороны не включили в договор аренды.

Решение проблемы

В ч. 6 ст. 5 Федерального закона N 159-ФЗ, указано, что стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 650 Гражданского кодекса РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Субъекты МСП 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 (п. 1 ст. 3 Федерального закона N 159-ФЗ).

Данная норма не позволяет сторонам при заключении договора предусматривать иной порядок. То есть если арендодатель дал согласие на производство неотделимых улучшений в соответствии со ст. 623 ГК РФ, то он обязан засчитать в счет оплаты реализуемого имущества стоимость таких работ, независимо от того, предусмотрели стороны данное условие в договоре или они предусмотрели иное. Пункт договора, противоречащий данной норме, будет являться ничтожным.

Алгоритм взаимодействия для решения проблемы

- Направить письмо арендодателю для урегулирования спора в досудебном порядке – для соглашения данного вопроса в договоре купли-продажи объекта недвижимости до его подписания сторонами в соответствии с п. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ.
- Подготовить исковое заявление в арбитражный суд в соответствии с требованиями Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Правовое обоснование решения вопроса: Федеральный закон N 159-ФЗ; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11.02.2011 по делу N А32-2398/2010 г.; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 02.11.2009 по делу N А32-15017/2009, Определение ВАС РФ от 22.12.2009 N ВАС-16558/09.

Кейс 9. Отказ в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества в результате нарушения администрацией порядка реализации преимущества права выкупа и затягивания сроков реализации данного права.

Условия. Индивидуальному предпринимателю управлением имуществом городского муниципального района было отказано в реализации преимущественного права на выкуп арендуемого недвижимого имущества. Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с исковым заявлением о возмещении убытков в виде оплаченной арендной платы за период с марта 2012 года по декабрь 2013 года, причиненные в результате нарушения администрацией порядка реализации преимущества права выкупа.

Решение проблемы

Исковые требования Решением Арбитражного суда 1 инстанции удовлетворены полностью, оставлены без изменений постановлением апелляционного суда и постановлением арбитражного суда округа в связи с тем, что управлением городского имущества муниципального района нарушен порядок реализации преимущественного права выкупа и затягивания сроков реализации данного права, в силу чего, предприниматель вынужден был нести расходы за пользование этим недвижимым имуществом, которые не подлежали бы уплате в случае соблюдения муниципальным образованием требований закона.

Правовое обоснование решения: статьи 15-16, 125, 217, 445, 1064, 1069, 1071 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 3 Федерального закона № 159-ФЗ, Определение Верховного суда Российской Федерации по Делу № 306-ЭС15-14541 от 27.10.2015 г.

Кейс 10. Отказ в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества. Взыскание убытков в виде уплаченной арендной платы и НДС.

Условия. Индивидуальный предприниматель обратился в городской комитет имущественных отношений по вопросу преимущественного выкупа арендованного по договору аренды от 20.11.2000 г. Отказ получен 05.02.2013 г.

06.06.2013 г. Арбитражным судом по иску индивидуального предпринимателя отказ городского комитета имущественных отношений признан незаконным, определена обязанность заключить договор купли-продажи. Одновременно отказано в удовлетворении исковых требований о взыскании с комитета 972 951 руб. 95 коп. убытков в виде уплаченной арендной платы по упомянутому договору аренды помещения и НДС за период с 15.11.2013 г. по 30.06.2014 г. (дело N А56-81604/2014). 30.06.2014 г. заключен договор купли-продажи арендуемого имущества.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с исковыми требованиями о взыскании с городского комитета имущественных отношений убытков в виде уплаченной арендной платы и налога на добавленную стоимость за период с 15.11.2013 по 30.06.2014 г. в размере 557 494 руб. 88 коп. (дело № А56-48450/2016).

Решение проблемы

Арбитражным судом 1 инстанции производство по делу прекращено в связи с имеющимся вступившим в законную силу решением суда по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям судебного акта (п. 2 части первой статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса). Постановлениями апелляционного и кассационного судов определение о прекращении гражданского дела оставлено без изменения.

Предметом спора является требование предпринимателя к комитету о взыскании 557 494 руб. 88 коп. убытков за период с 15.11.2013 по 30.06.2014 в виде уплаченной предпринимателем комитету арендной платы по договору аренды упомянутого помещения от 20.11.2000.

Предметом иска по делу N А56-81604/2014 являлось требование предпринимателя к комитету о взыскании 972 951 руб. 95 коп. убытков за период с 01.06.2013 по 30.06.2014 в виде уплаченной арендной платы по тому же договору аренды и НДС.

Суды обоснованно сослались на то, что предмет требования по настоящему делу входит в предмет требования по делу N А56-81604/2014.

Правовое обоснование решения: ст.150 п.2 Арбитражного процессуального кодекса РФ, ФЗ № 159-ФЗ от 22.07.2008 г.; Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.12.2016; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2017 по делу N А56-48450/2016; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12 апреля 2017 г. N Ф07-3603/17 по делу N А56-48450/2016 по делу № А56-48450/2016 от 12.04.2017 г.

Кейс 11. Незаконное бездействие по рассмотрению заявления о предоставлении преимущественного права на приобретение арендуемого помещения.

Условия. ООО, субъект среднего предпринимательства, обратился в арбитражный суд с иском к Департаменту городского имущества о взыскании убытков, представляющих собой сумму арендных платежей уплаченных истцом ответчику в период с июня 2013 г. по октябрь 2014 г., понесенных в связи с уклонением ответчика от заключения договора купли-продажи арендуемого истцом нежилого помещения на основании норм Федерального закона № 159-ФЗ.

Решение проблемы

Ответчик ссылался на то, что в рамках своих полномочий и действующего законодательства защищал свои интересы в судебном процессе; арендные платежи уплачены истцом в связи с использованием в спорных период помещениями на правах аренды, обязанность истца по уплате арендных платежей прекратилась с момента заключения договора купли-продажи нежилых помещений, являющихся объектом аренды.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда от 27.02.2014 г. по делу по иску ООО к Департаменту городского имущества удовлетворены исковые требования об обязанности ответчика заключить с ООО договор купли-продажи нежилых помещений (дело №А40-45144/13).

Указанным решением суда установлено наличие между сторонами по настоящему делу договорных арендных правоотношений в рамках заключенных между сторонами договора № 01-01075/94 от 25.04.1994 г., договора от 13.12.2005 г. №01-01144/2005 г. с учетом дополнительных соглашений от 23.08.2007 г. и от 02.09.2010 г., на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города.

Также, указанным решением суда от 27.02.2014 г. установлено, что 10.12.2012 г. ООО обратилось в Департамент с заявлением о выкупе арендуемых помещений в порядке, определенном Федеральным законом № 159-ФЗ, с приложением отчета от 26.10.2012 г. № 2610/12 об оценке рыночной стоимости арендуемых нежилых помещений, а также проект договору купли-продажи указанных помещений; ответа на указанное заявление Департаментом истцу не направлено.

Согласно норм п.2 ст.69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

При рассмотрении судами вышестоящих инстанций в рамках дела №А40-45144/13 апелляционных и кассационных жалоб Департамента городского

имущества на решение суда первой инстанции от 27.02.2014 г. (постановления от 30.05.2014 г. и от 23.09.2014 г.) отклонены доводы Департамента:

- ☑ относительно направления Департаментом в адрес ООО письма от 25.04.2014 г. с предложением представить дополнительные документы, поскольку Федеральным законом N 159-ФЗ установлен исчерпывающий перечень документов, которые предоставляет заявитель для выкупа помещения. Департаментом не было представлено доказательств получения данного письма ООО;
- ☑ о том, что к заявлению о выкупе помещения, направленному ООО в адрес Департамента, был приложен проект договора купли-продажи, который не содержит соответствующих реквизитов, позволяющих установить, что в нем выражено волеизъявление общества на заключение договора, как противоречащий материалам дела.

Частью 3 ст. 9 Закона № 159-ФЗ установлено, что 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.

Предельный срок заключения договора купли-продажи арендуемого недвижимого имущества истек в марте 2013 года.

Несовершение ответчиком действий, направленных на заключение с истцом договора купли-продажи в установленные законом сроки, послужило основанием для обращения ООО 11.04.2013 г. в суд с иском об обязанности Департамента заключить договор купли-продажи нежилых помещений.

Договор купли-продажи нежилых помещений между истцом и ответчиком заключен 30.10.2014 г.

Таким образом, имущественные права истца на выкуп арендуемого помещения, предоставленные истцу Федеральным законом №159-ФЗ, были нарушены незаконным бездействием ответчика.

Истцом в период с июня 2013 г. по октябрь 2014 г. в качестве арендных платежей за период со 2 квартала 2013 года по октябрь 2014 г. перечислены

Департаменту денежные средства. В случае своевременного совершения Департаментом действий по заключению договора купли-продажи в установленный законом срок, Общество истца стало бы собственником арендуемого помещения и, следовательно, в заявленный период не несло бы дополнительных расходов по арендной плате. Таким образом, суд приходит к выводу об обоснованности исковых требований, поскольку истцу были причинены убытки в размере внесенной арендной платы за период с апреля 2013 г. по октябрь 2014 г.

Правовое обоснование решения: ст.ст. 15, 16, 191, 192, 193, 393, 445 Гражданского кодекса РФ, Федеральный закон № 159-ФЗ; Решение Арбитражного суда г. Москвы Дело № А40-35738/15 от 7 сентября 2015 года; Постановление 9 Арбитражного апелляционного суда от 21.12.2015 г. дело № А40-35738/15.

КЕЙС 12. Отказ в реализации преимущественного права выкупа помещения. Выкуп по договору с завышенной ценой объекта недвижимости (урегулирование разногласий при заключении договора купли-продажи).

Условия. 07.07.2010 ООО – арендатор муниципального нежилого помещения обратилось в Управление имуществом администрации города с заявлением о реализации преимущественного права на выкуп помещения (в порядке, предусмотренном Федеральным законом N 159-ФЗ). Письмом от 03.12.2012 истцу было отказано в реализации преимущественного права выкупа помещения.

Решением Арбитражного суда края отказ в реализации преимущественного права истца признан недействительным. Суд обязал Управление имуществом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО – произвести рыночную оценку арендованного нежилого помещения.

Сопроводительным письмом от 27.09.2013 Управление имуществом направило обществу для подписания проект договора купли-продажи помещения, предусматривающего выкупную цену в размере, равном рыночной стоимости имущества.

ООО подписало договор купли-продажи с протоколом разногласий (не согласившись с завышенной ценой объекта недвижимости).

По решению Арбитражного суда 17.10.2014 г. был решен вопрос об урегулировании разногласий и заключен договор купли-продажи. Регистрация перехода права собственности произошла 17.10.2014 г.

Ссылаясь на то, что Управление имуществом неправомерно уклонялось от заключения договора купли-продажи помещения, а также необоснованно определило рыночную стоимость помещения в завышенном размере и не на дату подачи заявления о реализации преимущественного права, истец обратился в Арбитражный суд с иском о взыскании с ответчика убытков, состоящих из уплаченных по договору аренды за период с 31.10.2010 по 17.10.2014 арендных платежей и сумм амортизационных отчислений, а также уплаченных за этот период в бюджет сумм налога на добавленную стоимость.

Решение проблемы

Арбитражный суд удовлетворил исковые требования частично, обосновав его следующим образом: установлено, что с 31.10.2010 г. истец мог стать покупателем спорного имущества с прекращением обязанностей по внесению арендных платежей, амортизационных отчислений и уплате НДС, если бы Управление имуществом совершило предусмотренные законом действия при реализации арендатором преимущественного права выкупа арендуемых помещений. Учтено, что проект договора купли-продажи вручен истцу 27.09.2013, с этой даты Управление имуществом перестало уклоняться от предоставления арендатору преимущественного права. В связи с этим

следует признать уплаченные за период с 01.11.2010 г. по 26.09.2013 г. арендную плату, амортизационные отчисления, суммы НДС подлежащими взысканию с ответчика в качестве суммы причиненных обществу убытков. Апелляционная и кассационная инстанции решение оставили в силе.

Правовое обоснование решения: статьи 12, 15, 16, 217, 314, 1069, 1071 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 24, 161, 168, 171, 172, 252, 253, 346.11 Налогового кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона N 159-ФЗ, определение ВС РФ от 11.03.2016 г. № 302-ЭС16-348, определение ВС РФ от 25.05.2016 г. по делу № 302-ЭС16-4088, решение Арбитражного суда Красноярского края от 23 июля 2015 года по делу N А33-3981/2015.

АО «КОРПОРАЦИЯ «МСП»

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 109074, Г. МОСКВА, СЛАВЯНСКАЯ ПЛОЩАДЬ, Д. 4, СТР. 1

ТЕЛЕФОН: +7 (495) 698 98 00

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА: INFO@CORPMSP.RU

ИНТЕРНЕТ-САЙТ: WWW.CORPMSP.RU