

Санкт-Петербургский государственный университет

Кафедра гражданского процесса

Чистяков Денис Александрович

Выпускная квалификационная работа:

**«Проблемы доказывания в спорах об определении цены продажи имущества при реализации предпринимателями преимущественного права на приобретение арендуемого имущества»**

Уровень образования: магистратура

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Код программы: 5552

Основная образовательная программа «Гражданский, арбитражный процесс»

Научный руководитель:

доцент, кандидат

юридических наук

Шварц Михаил Зиновьевич

Рецензент:

Крюкова Мария Анатольевна

Санкт-Петербург

2021 год

## Оглавление

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>Глава 1. Обязательность сделки.....</b>	<b>5</b>
<b>Глава 2. Разрешение споров при наличии более одной оценки.....</b>	<b>10</b>
<b>Глава 3. Субъекты спора на стороне ответчика.....</b>	<b>16</b>
<b>Глава 4. Изменение правового значения отчета оценщика в зависимости от действий сторон.....</b>	<b>19</b>
<b>Глава 5. Содержание отчета оценщика.....</b>	<b>29</b>
<b>Заключение.....</b>	<b>41</b>
<b>Список использованной литературы.....</b>	<b>42</b>
<b>Приложение А .....</b>	<b>43</b>

## Введение

В настоящий момент в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 159-ФЗ) субъекты МСП, арендующие государственное или муниципальное имущество, могут воспользоваться в срок до 1 июля 2018 г. преимущественным правом его выкупа. При этом предусмотренные Федеральным законом N 159-ФЗ условия выкупа привязаны к сроку нахождения имущества в аренде.

Наделение субъектов МСП преимущественным правом выкупа имеет целью создание условий для вовлечения в полноценный хозяйственный оборот государственного или муниципального имущества, не используемого для реализации установленных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

По данным Росреестра, общее количество договоров, заключенных в рамках Федерального закона N 159-ФЗ, по состоянию на конец 2016 года составило 50 304 единицы. При этом наибольшее количество сделок приходится в отношении муниципального имущества. Согласно данным за 2016 год общее количество договоров купли-продажи имущества составило 4224 единицы, из которых 1139 договоров купли-продажи имущества, отчуждаемого из государственной собственности субъектов Российской Федерации (27% общего числа заключенных договоров), 2977 договоров купли-продажи имущества, отчуждаемого из собственности муниципальных образований (70,4% общего числа заключенных договоров), 108 договоров

купли-продажи приходится на объекты недвижимости, продавцами которых являются государственное унитарное предприятие и муниципальное унитарное предприятие (2,6% общего числа заключенных договоров).

При этом в законе не установлены и не систематизированы принципы, на основе которых должно реализовываться государственное имущество, что вызывает ряд вопросов как в практике применения федерального закона, так и интересно с точки зрения реализации в законодательстве концепции преимущественного права, свойственного гражданско-правовым отношениям.

Отдельного внимания заслуживает также и вопрос оценки государственного имущества (в частности, какие льготы и преференции необходимо учитывать при составлении отчета, сколько отчетов может быть, как их опровергать, правовое значение отчета оценщика и т.д.), а также сама процедура, установленная в законе.

## Глава 1. Обязательность оценки.

В соответствии с ст. 3 Федерального Закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 08.06.2020) (далее – 159-ФЗ) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup> субъекты малого и среднего предпринимательства (далее - МСП), 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 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").

Согласно Информационному письму № 92 от 30 мая 2005 г. «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»<sup>2</sup> (далее – ИП № 92): *«В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным*

---

<sup>1</sup> Федеральный Закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 08.06.2020) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

<sup>2</sup> Информационное письмо № 92 Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30 мая 2005 года № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

*Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.*

*При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).*

*Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью", пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона "Об акционерных обществах", частью 2 статьи 3 Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах".*

*Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения*

*должностного лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.)».*

ИП № 92 разделяются следующие правовые понятия: обязательность проведения оценки без установления обязательности самих результатов оценки (оценка носит рекомендательный характер) и обязательность самой оценки, изложенной в отчете оценщика, в случаях, установленных законом – ситуации, где сделка не может быть совершена по цене, отличной от цены, установленной в отчете оценщика. С учетом положений ч. 2, 3 ст. 4 159-ФЗ стоимость имущества, указанная в отчете оценщика, является обязательной для сторон договора купли-продажи имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и является ценой договора, существенным условием договора купли-продажи и, следовательно, может быть оспорена самостоятельным иском на основании ч. 4.1. ст. 4 159-ФЗ и п. 1 ИП № 92.

Обязательность оценки, согласно ИП № 92, предоставляет возможность заявлять самостоятельный иск, направленный на оспаривание оценки, при условии, что договор не заключен. Рекомендательный характер оценки позволяет заявить иск, направленный на оспаривание уже полученного правового результата (сделки, изданного акта или принятого решения) и кумулятивно оспорить достоверность оценки.

Изложенное правовое регулирование вызывает следующие вопросы:

1. При наличии более одной оценки, составленных с использованием одинаковых методик, но имеющих разные результаты (цены), с учетом того, что отчет независимого оценщика считается достоверным согласно ИП № 92, какая оценка должна быть использована?

2. С учетом разделения оценки на обязательную и рекомендательную, влечет ли это возникновение права подачи иска об оспаривании оценки два раза, когда в первый раз подается самостоятельный иск об оспаривании

результатов оценки при обязательности этих результатов оценки, а второй раз при оспаривании уже заключенного договора с целью перевода прав и обязанностей при нарушении преимущественного права? Меняется ли обязательный характер отчета оценщика на рекомендательный и влечет ли за собой нарушение преимущественного права в виде заключения договора без учета преимущества запрет на оспаривание цены, установленной оценщиком, с учетом наличия самостоятельного иска, который может быть заявлен только до заключения договора?

3. Кто должен быть ответчиком при оспаривании достоверности оценки: ГУП/МУП (уполномоченный орган) или оценщик?

4. На основании чего введена обязанность производить оценку в контексте преимущественного права?

5. Должен ли отчет об оценке учитывать особенности правового статуса арендатора-МСП, в частности:

- Должен ли учитываться при формировании отчета, на основании которого должна определяться рыночная цена, договор аренды недвижимого имущества?
- Должны ли учитываться следующие преференции, установленные для МСП, 159-ФЗ:
  - Рассрочка на срок не менее пяти лет (ч. 1 ст. 5 159-ФЗ);
  - Наличие права выбора порядка оплаты (ч. 2 ст. 5 159-ФЗ);
  - Низкий процент платы за рассрочку (ч. 3 ст. 5 159-ФЗ);
  - Возможность досрочного погашения рассрочки (ч. 4 ст. 5 159-ФЗ);
  - Включение стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества с согласия арендодателя (ч. 6 ст. 5 159-ФЗ), т.е.

инвестиция в объект будущей купли-продажи влечет уменьшение выкупной цены объекта.

6. Как влияют преференции МСП, указанные в п. 5 настоящего абзаца, на возможность перевода прав и обязанностей на основании ч. 2 ст. 6 159-ФЗ и обжалования стоимости объекта купли-продажи?

7. Как соотносятся ч. 1 ст. 6 159-ФЗ и ч. 2 ст. 6 159-ФЗ?

8. Правовые возможности и правовые результаты, открывающиеся и достигающиеся истцом при заявлении преобразовательного иска. В частности, имеет ли право МСП требовать изменения условия договора, по которому на него переведены права и обязанности, для соответствия этих условий императивным требованиям 159-ФЗ, в частности, преференциальных для МСП условий?

## **Глава 2. Разрешение споров при наличии более одной оценки**

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – 135-ФЗ) итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Понятие оценки, на которую содержится указание в № 159-ФЗ, характеризуется обязательностью по смыслу ИП № 92, то есть обязательностью на основании закона.

Достоверность отчета, согласно диспозиции ст. 12 135-ФЗ, существует только когда отчет используется как документ, содержащий сведения доказательственного характера.

Доказывание может осуществляться только в рамках правоприменительной деятельности, однако арендодатель не является правоприменителем, соответственно, доказывания не происходит. Обязательность оценки составляет собой запрет на оспаривание этой оценки со стороны арендодателя-продавца, что делает отчет оценщика для продавца необходимым этапом заключения договора (процедурный момент) и обязательным условием договора (содержательный момент).

Достоверность – это возможность определять действия и решения правоприменителя на основе убеждения в том, что данное доказательства объективно отражает обстоятельства окружающего мира. Достоверность – это убежденность в истинности.

Отчет оценщика не имеет доказательственного значения в процессе реализации преимущественного права. Отчет оценщика в процедуре

реализации преимущественного права выступает как самостоятельный юридический факт, а не доказательство. Арендодатель, не являясь правоприменителем, а выступая в качестве оферента, не имеет права проводить оценку достоверности отчета и лишен возможности проверить достоверность с помощью доказательств, так как необходимый и обязательный элемент юридического состава не может быть заменен на его суррогат, а использование обосновывающих или опровергающих достоверность отчета доказательств будет являться обходом закона и выходом за пределы компетенции со стороны арендодателя, нарушением процедуры, установленной 159-ФЗ.

Отчет оценщика в указанной процедуре является необходимым и обязательным для сторон элементом юридического состава сделки купли-продажи арендуемого имущества. Требования к его достоверности законом не установлены на этапе подготовки и заключения сделки.

Интересным представляется, что арендодатель лишен возможности опровергнуть отчет оценщика, так как формально данный отчет обязателен для него.

В ситуации, когда были произведены одновременно несколько оценок, отчеты по которым отличаются между собой по цене товара, арендодатель не вправе выбрать один из отчетов, так как оба для него обязательны, а выбрать один из них он не вправе.

Достоверность отчета оценщика может быть проверена только уполномоченным правоприменителем, которым будет являться суд в соответствии с ст. 13 135-ФЗ, которая устанавливает следующее правило: *«В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с*

*установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулиующим оценочную деятельность».*

При наличии более чем одного отчета арендодатель обязан самостоятельно обращаться в суд для реализации последним правосполняющей функции, то есть для восполнения недостающих элементов юридического состава. При этом необходимо разделять ситуации, когда арендодатель самостоятельно произвел несколько оценок и в отсутствие спора со стороны арендатора ему необходимо выбрать одну из них, и ситуацию, когда со стороны арендатора имеется спор относительно отчета оценщика. В первом случае в суд подается заявление с целью реализации судом правосполняющей функции, во втором случае в суд подается исковое заявление, так как предметом судебного спора будет являться не установление факта, имеющего юридическое значение (при наличии одного отчета эта часть юридического состава выполнена), а стоимость товара. Сложность возникает в последнем случае в ситуации, когда на оферту пришел акцепт с протоколом разногласий, в подтверждение которого приложен отчет оценщика, составленный оценщиком, привлеченным со стороны арендатора. В правоприменительной практике (Приложение А) подобный ответ не рассматривается как отказ от оферты, однако почти всегда данный ответ сопровождается подачей иска со стороны арендатора. Полагаю, что подобное решение является правильным в силу ч. 4.1. ст. 4 159-ФЗ, а также в силу того, что арендодатель не вправе выбирать один из отчетов и для него законом процедура оспаривания отчета, представленного арендатором, не установлена.

Таким образом, возможность проведения повторной оценки со стороны арендодателя является возможностью обойти запрет на оспаривание обязательной для арендодателя оценки, с которой он фактически не согласен, по собственной инициативе.

Практикой (Приложение А) выработана следующая схема оспаривания отчета оценщика со стороны арендатора: МСП подает исковое заявление об обязанности заключить договор купли-продажи, где также оспаривается достоверность оценки, произведенной оценщиком, привлеченным арендодателем. При использовании данного способа арендатор не заявляет самостоятельный иск о признании отчета недостоверным, хотя согласно ИП № 92 он обязан подавать именно этот иск, так как оценка обязательна в силу закона и договор купли-продажи на этом этапе еще не заключен. Таким образом, арендатор в просительной части искового заявления, то есть внешне, оспаривает не сам отчет, а оферту в рамках преддоговорных отношений, хотя фактически производится оспаривание достоверности отчета оценщика. Подобный обход закона не вызывает сопротивления у судов, хотя ИП № 92 установлен специальный иск, направленный на оспаривание самого отчета. Однако в ряде случаев (Приложение А) данный подход может привести к отказу в иске, что является результатом неправильной юридической индивидуализации иска: так в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 08.02.2016 N Ф05-20950/2015 по делу N А40-55047/2015 указывается, что субъект малого или среднего предпринимательства, чье право на приобретение было нарушено, может оспорить отказ уполномоченного органа в реализации права на приобретение, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации права на приобретение, в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Удовлетворение такого заявления само по себе не влечет перевода прав и обязанностей покупателя на арендатора (часть 2 статьи 6 Закона). Поэтому основания для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований в части признания незаконными действий департамента отсутствуют. Таким образом, на момент предъявления иска

между сторонами имелся преддоговорной спор по отдельным условиям договора (статья 446 Гражданского кодекса Российской Федерации). Требование истца было фактически направлено на урегулирование судом возникших между сторонами разногласий относительно величины рыночной стоимости выкупаемого имущества в направленном истцу проекте договора и на обязанение ответчика заключить договор по цене, определенной по состоянию на 18.12.2011. Между тем, это требование истца осталось не рассмотренным судами обеих инстанций по существу в результате чего дело было направлено на новое рассмотрение.

Интересным представляется вопрос о том, приостанавливается ли при использовании подобной правовой позиции течение срока, указанного в ч. 4 ст. 4 159-ФЗ на основании ч. 4.1. ст. 4 159-ФЗ? С учетом того, что фактически оспаривается достоверность оценки, а оценщик привлекается арендодателем, то срок должен приостанавливаться. Подтверждением данного тезиса является то, что процессуальная деятельность истца в рамках аналогичных споров направлена также и на оспаривание постановлений о приватизации, принимаемых на основании заявлений арендаторов, что указывает на то, что оспаривается правомерность деятельности государственных органов не только в рамках гражданско-правовых отношений, но и в рамках административных правоотношений.

Как при реализации судом правосполняющей функции, так и в исковом производстве, суд может прийти к выводу о достоверности обеих оценок, где причиной различий в отчетах будут являться допустимые погрешности. Суд ставится таким образом в патовую ситуацию, где невозможно мотивировать выбор одного из отчетов.

Судом будет осуществляться выбор между достоверными отчетами, где одна цена больше, а другая меньше, что является по сути, выбором между ценами. Я считаю, что выбор судом должен быть осуществлен в пользу меньшей цены, указанной в отчете оценщика, в силу преференциального для

МСП характера регулирования отношений в соответствии с 159-ФЗ. Данная ситуация должна быть большой редкостью, так как сложившаяся судебная практика предусматривает возможность назначения судебной экспертизы только в том случае, если на первоначальный отчет составлена убедительная рецензия, что влечет выводы о недостоверности первоначальной оценки. И только если арендодателю удастся доказать, что первоначальная экспертиза достоверна и не удастся доказать, что судебная экспертиза недостоверна, перед судом встанет подобный выбор. Подобной практики не найдено.

С другой стороны, толкование ИП № 92 ведет к выводу о том, что предметом спора является именно достоверность отчета оценщика, привлеченного арендодателем-государством, из чего следует, что контроценка, произведенная в процессе, не приводящая суд к выводам о недостоверности первоначальной оценки, будет означать проигрыш истца по причине недоказанности предмета искового заявления.

### Глава 3. Субъекты спора на стороне ответчика

Проблема возможностей оспаривания отчета оценщика является аналогичной проблемам, возникающим при проведении оценок в рамках исполнительных производств. Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»<sup>3</sup> (п. 50): *«Стороны исполнительного производства вправе оспорить в суде постановление судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника в порядке, предусмотренном главой 22 КАС РФ и главой 24 АПК РФ, либо в срок не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке в исковом порядке оспорить стоимость объекта оценки, указанную оценщиком в отчете (пункты 3, 4 части 4 статьи 85 Закона об исполнительном производстве).*

*При рассмотрении споров об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника, основанной на отчете оценщика, к участию в деле в качестве заинтересованного лица следует привлекать также оценщика, составившего соответствующий отчет. Равным образом при оспаривании в суде в порядке искового производства стоимости объекта оценки, указанной оценщиком в отчете, к участию в деле в качестве третьего лица необходимо привлекать судебного пристава-исполнителя, указавшего эту стоимость в постановлении об оценке вещи или имущественного права. При этом суд делает вывод о достоверности произведенной оценки независимо от того, как сформулировал требование заявитель - оспаривание результата оценки или оспаривание постановления судебного пристава-исполнителя, поскольку в обоих случаях данное обстоятельство является существенным для спора.*

---

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

*В резолютивной части судебного акта по делам об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке или по делам об оспаривании результатов оценки суд указывает надлежащую оценку имущества должника, которая впоследствии должна использоваться в исполнительном производстве».*

Ответчиками по иску будут являться и оценщик, и арендодатель, по причине того, что оценщик несет ответственность в рамках своей профессиональной деятельности, и в его обязанности входит необходимость вынести достоверный отчет, а арендодатель, выступая в качестве стороны по сделке, будет привлечен к участию в деле на стороне ответчика, так как именно он является offerentом на основании ч. 2, 3 ст. 4 159-ФЗ. Логически это объясняется тем, что государство несёт ответственность за привлечение непрофессионального, некомпетентного оценщика, исполняя таким образом, свою обязанность, установленную законом, ненадлежащим образом.

Однако практика применения 159-ФЗ (Приложение А) демонстрирует, что ответчиком практически всегда будет являться арендодатель, так как именно он направляет offerту (если речь идет о преддоговорных исках, о которых упоминалось ранее) и именно арендодатель принимает решения о приватизации и привлекает оценщика.

Судебная практика также предоставляет арендатору возможность взыскать убытки, вызванные необходимостью продолжать аренду помещений, которые могли бы быть приобретены на основании договора купли-продажи, которые не возникли бы, если арендодатель привлек компетентного оценщика, что также подтверждает тезис о том, что вся ответственность, и за деятельность оценщика, и за содержание offerты, и за содержания постановления о приватизации ложится на арендодателя-государство. Права арендатора сами отчетом не затрагиваются, поэтому с судебной практикой также можно согласиться.

Суд указывает надлежащую оценку, которая впоследствии должна использоваться при заключении договора, при этом в рамках исполнительного производства суд обязывает пристава вынести постановление, из чего по аналогии можно заключить, что суд должен обязать арендодателя направить исправленную оферту арендатору. Если же исковое заявление направлено на обязательство заключить договор, то суд выносит решение об обязанности заключить договор, в котором сразу указывает стоимость объекта (Приложение А). В ряде судебных решений суд сразу устанавливает продолжительность рассрочки, что вызывает вопрос об её экономической и правовой природе (данный вопрос будет освещен далее).

С учетом того, что в предмет судебной деятельности по иску, направленному на обязательство заключить договор, входит вопрос о том, сколько стоит имущество, необходимо определиться с темпоральным аспектом при сравнении оценок. Например, если достоверность ранней оценки опровергнута с помощью рецензии на ранний отчет, а затем была произведена судебная экспертиза (в соответствии с судебной практикой повторная экспертиза обязательна, так как суду необходимо сделать итоговый вывод о стоимости реализуемого имущества), то данная экспертиза должна быть составлена ретроспективно, с учетом цен, существующих на момент проведения первоначальной оценки.

## **Глава 4. Изменение правового значения отчета оценщика в зависимости от действий сторон**

Отчет оценщика имеет двойственную правовую природу. Связывается это с несколькими обстоятельствами:

1. Отчет оценщика может быть доказательством. Будучи доказательством, к нему предъявляются требования допустимости, достоверности, относимости, формальные и содержательные требования.

2. Отчет оценщика может быть элементом юридического состава, необходимого для заключения договора купли-продажи. Будучи элементом юридического состава, к нему предъявляются только формальные требования, установленные 135-ФЗ.

Преимущественное право, принадлежащее арендатору, условно разделяется на несколько фаз существования: этап до момента заключения договора между грантором<sup>4</sup> и контрагентом, т.е. так называемого нарушения преимущественного права, будет именоваться фазой ожидания, этап после указанного момента - активной фазой (поскольку в этот период правообладатель приобретает активные правовые возможности).

В результате нарушения преимущественного права изменяется способ защиты этого права: до нарушения права арендатор наделен возможностью подать самостоятельный иск в опровержение достоверности отчета. После заключения договора с нарушением преимущественного права, в соответствии с буквальным толкованием ИП № 92, допустимо заявлять иск о признании сделки недействительной, где в качестве обоснования будет указан недостоверный отчет.

---

<sup>4</sup> Терминология взята из статьи «К вопросу о конструкции преимущественного права покупки доли (акций)»: «Вестника гражданского права» 2020, № 4, И.С. Чепурнов. Грантор – арендодатель в настоящем случае. Контрагент – лицо, с которым договор заключен в нарушение преимущественного права.

Значительным отличием от классической конструкции преимущественного права, предусмотренным для МСП 159-ФЗ, является наличие у МСП полномочий на фазе ожидания существования преимущественного права. Законодателем не предусмотрены правовые последствия реализации отдельных полномочий, предусмотренных 159-ФЗ для МСП, в частности, оспаривание отдельным иском отчета оценщика, привлеченного арендодателем, без заявления требования о понуждении к заключению договора купли-продажи арендуемого имущества. Успех в данном оспаривании без последующей реализации преимущественного права отразится на правовом положении лица, которое будет заключать с арендодателем договор купли-продажи. Возможно ли утверждать, что оспаривание отчета оценщика, являющегося приложением к оферте, обязывает арендатора заключить в последующем договор купли-продажи, так как реализация полномочия оспорить отчет оценщика является реализацией преимущественного права в целом. Легко представить себе пример, когда МСП, осознающий, что ему выгоднее продолжать арендные правоотношения, нежели выкупать имущество, в целях заблокировать арендодателю возможность реализовать сдаваемое а аренду помещение, оспорит отчет невыгодным для себя образом.

Интересным является пример, найденный в судебной практике (Приложение А), где арендатор реализовал преимущественное право, когда имущество уже было продано на торгах при обращении взыскания на имущество арендодателя. Будет ли действовать преюдиция при условии, что ранее этот же МСП оспорил оценку, завысив стоимость имущества, или права и обязанности будут переведены на условиях, определенных на торгах?

На данном этапе стоит отвлечься на вопрос о соотношении ч. 1 ст. 6 159-ФЗ и ч. 2 ст. 6 159-ФЗ.

Ч. 1 ст. 6 159-ФЗ вступает в логическое противоречие с ч. 2 ст. 6 159-ФЗ, так как права и обязанности по ничтожной сделке не возникают и не могут

быть переведены судебным решением, однако ч. 2 ст. 6 159-ФЗ, толкуемой в комплексе с ст. 168 ГК РФ, установлено иное правовое последствие именно при нарушении преимущественного права.

Статья 6 159-ФЗ звучит следующим образом:

*«Последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества*

*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.*

*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».*

Условием реализации преимущественного права является составление отчета оценщика, так как отчет оценщика выступает как необходимый элемент процедуры и юридического состава сделки купли-продажи, а также предоставляет арендатору этот отчет оспорить, входя таким образом в состав преимущественного права. Как будет установлено далее: преимущественное право – это комплекс субъективных прав, а с учетом особенностей, предусмотренных 159-ФЗ – это также комплекс процедур и гарантий для СМП, куда входит возможность обжалования отчета оценщика и возможность обжалования оферты, и понуждения к заключению договора.

Нарушением порядка, установленного 159-ФЗ, будет являться, например, отсутствие отчета оценщика или ненаправление оферты.

Если с отчетом оценщика более-менее ситуация ясна, так как приватизация в соответствии с ст. 12 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О приватизации государственного и муниципального имущества" требует определения начальной цены, то вопросы о ненаправлении оферты, непогашения задолженности по оплате арендной платы составляют собой нарушения преимущественного права, так как без этих действий его реализация невозможна, а продажа имущества без них (без совершения этих действий) будет означать как нарушение требований федерального закона по ч. 1 ст. 6 159-ФЗ, так и нарушение преимущественного права по ч. 2 ст. 6 159-ФЗ. Пункт 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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" устанавливает правило, согласно которому продажа имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение не влечет ничтожности сделки.

Такая позиция суда основана на положениях статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что сделка, несоответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не предусматривает иных последствий нарушения.

Ничтожные сделки правового эффекта не имеют, и не влекут за собой возникновения прав или обязательств, не связанных с последствиями недействительности этих сделок, если иное не установлено федеральным законом согласно ст. 168 ГК РФ.

Недостоверность отчета оценщика, не опровергнутого арендатором, не является нарушением порядка, установленного 159-ФЗ, так как отчет не может быть проверен на достоверность, являясь только элементом юридического состава.

Так как на этапе активной фазы у МСП отсутствует право на самостоятельный иск, направленный только на опровержение достоверности отчета оценщика, отчет оценщика не может быть исключен из юридического состава. У МСП остается только право требовать перевода прав и обязанностей на себя, доказывая, в том числе, недостоверность отчета оценщика, исключая его таким образом из юридического состава сделки, и доказывая, вместе с опровержением достоверности, нарушение порядка совершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества.

С другой стороны, ч. 2 ст. 6 159-ФЗ содержит в себе указание на перевод прав и обязанностей как на способ защиты нарушенного права, но не содержит в себе указания на то, что стоимость может быть оспорена, в частности, путем оспаривания отчета оценщика.

Стоит определиться с тем, как между собой взаимодействуют ч. 1 и ч. 2 ст. 6 159-ФЗ.

Ч. 2 ст. 6 является исключением из ч. 1 ст. 6, что представляется спорным, так как отдельные элементы преимущественного права, в частности, право требовать заключения договора и оспаривать отчет оценщика, являются требованиями закона и влекут ничтожность договора. Однако можно предположить, что указанная сделка, совершенная с нарушением преимущественного права, может быть оспорена частично, что позволяет сохранить возможность реализации правомочий, составляющих преимущественное право. Согласно п. 100 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых

положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" «Признавая сделку недействительной в части, суд в решении приводит мотивы, исходя из которых им был сделан вывод о том, что сделка была бы совершена сторонами и без включения ее недействительной части (статья 180 ГК РФ). При этом в силу пунктов 1 и 4 статьи 421 ГК РФ признание судом недействительной части сделки не должно привести к тому, что сторонам будет навязан договор, который они не намеревались заключать. В связи с этим при решении вопроса о признании недействительной части сделки или сделки в целом суду следует вынести указанный вопрос на обсуждение сторон (статья 56 ГПК РФ, статья 65 АПК РФ)» - таким образом, МСП, оспаривая сделку, будет заявлять два требования: перевести на себя права и обязанности, и изменить стоимость товара, путем оспаривания изначальных условий договора, в частности, путем проведения независимой оценки.

Высший Арбитражный суд РФ в информационном письме 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" указывает: *«11. Ничтожными в силу части 1 статьи 6 Закона являются договоры купли-продажи недвижимого имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение субъектам малого или среднего предпринимательства из государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности арендуемого ими недвижимого имущества и совершенные с нарушением требований, установленных Законом. На этом основании является ничтожной сделка купли-продажи недвижимого имущества,*

*заключенная с арендатором, не отвечающим признакам, указанным в статье 3 Закона.*

*Лицами, заинтересованными в предъявлении требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки, признаются субъект Российской Федерации или муниципальное образование, в собственности которых находится недвижимое имущество, прокурор, государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое осуществило его отчуждение с нарушением требований, предусмотренных Законом.*

*Продажа недвижимого имущества третьему лицу с нарушением принадлежащего субъекту малого или среднего предпринимательства права на приобретение не влечет ничтожности сделки на основании части 1 статьи 6 Закона. В этом случае в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона заинтересованный субъект малого или среднего предпринимательства в течение двух месяцев с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.*

*Надлежащими ответчиками по иску о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества, совершенному с нарушением права на приобретение, являются продавец и покупатель этого имущества».*

Из вышеизложенных разъяснений становится непонятно: должен ли суд устанавливать ничтожность отдельных положений сделки, нарушающих 159-ФЗ, и изменять её, например, добавляя формально необходимые условия о погашении задолженности по договору аренды, устанавливая рассрочку или изменяя цену сделки на основании заявления арендатора-МСП.

В силу того, что законом прямо предусмотрено правовое последствие в виде перевода прав и обязанностей, а не ничтожность сделки, необходимо прийти к выводу, что формально необходимо перевести права и обязанности

по сделке в том виде, в котором они принадлежали предыдущему покупателю, однако я склоняюсь к возможности применения ч. 1 и ч. 2 ст. 6 159-ФЗ одновременно, где ч. 1 будет применяться к условиям, не обеспечивающим льготы МСП, а ч. 2 будет применяться ко всему остальному договору. В противном случае льготы утратят свой смысл, так как закон будет легко обойти.

Возвращаясь к примеру с переводом прав и обязанностей со стороны договора, которая приобрела имущество в рамках торгов, проводившихся при обращении взыскания на имущество арендодателя, надо прийти к выводу, что истец будет иметь право оспорить стоимость, установленную путем проведения торгов.

Если говорить о правовой природе самого отчета, то допустимо утверждать, что правовая природа и значение отчета оценщика будут меняться в зависимости от действий сторон.

До спора о достоверности, который возникнет путем подачи самостоятельного иска или иска, направленного на оспаривание сделки, где достоверность отчета не выступает самостоятельным предметом, отчет оценщика является основанием для признания сделки недействительной, отчет оценщика выступает в качестве обязательного документа для всех сторон сделок, включая те, где преимущественное право не затрагивается, так как оно утрачено на основании ч. 9 ст. 159-ФЗ.

Во время спора данный отчет становится доказательством, которое изначально рассматривается судом как достоверное, и которое должно быть опровергнуто другими участниками спора для реализации их процессуальных целей. На этапе ожидания государство не вправе проверять или оценивать его достоверность или опровергать эту достоверность в судебном порядке, что подтверждается указанием в ч. 4.1. ст. 4 159-ФЗ только на МСП. Обязано ли

государство в суде поддерживать достоверность и становиться на роль ответчика?

Как указывалось ранее, государство в лице арендодателей самостоятельно привлекает независимого оценщика. Здесь логично привести аналогию с банковской системой, где плательщик несет ответственность за исполнение обязательства до зачисления денежных средств на корреспондентский счет получателя по причине того, что получатель свободен в выборе собственного банка и на основании этого на нем лежит ответственность за корректное поступление денежных средств на свой расчетный счет. В 159-ФЗ логика должна быть такой же: так как государство самостоятельно привлекает оценщика, на него и должна ложиться ответственность за деятельность оценщика и достоверность его оценки.

Отдельного рассмотрения заслуживает вопрос о том, является ли молчание арендатора на этапе направления ему оферты, отказом от оспаривания отчета оценщика? Допустим, получив оферту с завышенной ценой, МСП пропускает тридцатидневный срок без своей вины (допустим, почта РФ потеряла письмо, в котором МСП направил акцепт оферты, к которому приложен опровергающий контроллет), вправе ли он заявить иск о переводе прав и обязанностей на себя по причине недостоверности отчета, или он лишается права оспаривать достоверность оценки?

Молчание арендатора на этапе направления ему оферты при отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о его желании воспользоваться преимущественным правом, очевидно, является основанием для прекращения его преимущества.

Во втором вопросе можно констатировать, что в силу доказательственной природы отчета оценщика, данному доказательству не может быть придана неопровержимая сила, поэтому я считаю, что даже при

пропуске указанного срока, существует возможно доказывать рыночную стоимость путем опровержения первоначального отчета оценщика.

Для МСП установлен в ч. 4 ст. 4 159-ФЗ специальный срок для ответа на оферту государства о выкупе арендуемого имущества, при его пропуске преимущественное право утрачивается и государство получает возможность заключить договор купли-продажи с третьим лицом.

В ИП № 134 на эту тему не содержится ни слова, а практики по этому вопросу не обнаружено. Предполагаю, что в данной ситуации, применимыми будут предыдущие рассуждения о том, что преимущественное право не может быть реализовано должным образом без возможности оспаривания отчета оценщика, и в данной части договор может быть оспорен арендатором путем назначения судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости имущества на основании оценки.

Судебная практика (Приложение А) в ходе разрешения судебных споров указывает, что незаявление в ходе судебных заседаний ходатайство о назначении экспертизы со стороны арендатор влечет вывод о достоверности первоначальной оценки.

## Глава 5. Содержание отчета оценщика

Должен ли отчет об оценке учитывать особенности правового статуса арендатора-МСП, в частности:

- Должен ли учитываться при формировании отчета, на основании которого должна определяться рыночная цена, договор аренды недвижимого имущества?
- Должны ли учитываться следующие преференции, установленные для МСП 159-ФЗ:
  - Рассрочка на срок не менее пяти лет (ч. 1 ст. 5 159-ФЗ);
  - Наличие права выбора порядка оплаты (ч. 2 ст. 5 159-ФЗ);
  - Низкий процент платы за рассрочку (ч. 3 ст. 5 159-ФЗ);
  - Возможность досрочного погашения рассрочки (ч. 4 ст. 5 159-ФЗ);
  - Включение стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества с согласия арендодателя (ч. 6 ст. 5 159-ФЗ), т.е. инвестиция в объект будущей купли-продажи влечет уменьшение выкупной цены объекта.

Для ответа на данные вопросы необходимо углубиться в природу преимущественного права.

Преимущественные права обладают рядом специфических свойств:

1. Преимущественное право ограничено сроком реализации;
2. Преимущественное право не может быть уступлено;
3. Преимущественное право может быть установлено только законом (в последнее время данное заявление представляется спорным по причине развития корпоративного законодательства);

4. Преимущественное право, по общему правилу, не отождествляется с льготой, а имеет экономическое или правовой основание, обосновывающее соответствующий интерес;

5. Преимущественное право является исключением из принципа равенства.

В.П. Грибанов выделил преимущественные права в отдельную группу субъективных гражданских прав уже более 30-ти лет назад и определил их как "...такие случаи, когда при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками"<sup>5</sup>.

Продолжением данного высказывания стало помещение во втором издании кафедрального учебника кратких сведений о преимущественных правах. Доцент В.С. Ем – автор соответствующей главы – справедливо отмечает, что права, именуемые в законодательстве преимущественными, образуют особую группу субъективных гражданских прав. Они отличаются своеобразием, ибо "...выходят за рамки принципа равенства субъектов гражданских правоотношений. Поэтому преимущественные права могут возникнуть только в случаях, предусмотренных законом»<sup>6</sup>.

Наиболее полно, как я считаю, преимущественное право разобрано в трех источниках: 1. Учебник Белова В.А. по гражданскому праву<sup>7</sup>, 2. Статья Белова В.А. в Вестнике МГУ. Серия "Право", N 6, ноябрь-декабрь 2001 г.<sup>8</sup> 3. Современная монография в «Вестнике гражданского права» № 4, 2020 И.С.

---

<sup>5</sup> Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М., 2000. С. 295.

<sup>6</sup> Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. Изд.-е 2-е. Т. I. М., 1998. С. 103 - 104.

<sup>7</sup> Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть : учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 451 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00327-7. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/434246> (дата обращения: 05.05.2021).

<sup>8</sup> Основы учения о преимущественных правах Автор В.А. Белов "Вестник МГУ. Серия "Право", 2001, N 6 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

Чупрунова под названием: «К вопросу о конструкции преимущественного права покупки доли (акций)»<sup>9</sup>.

Обобщая изложенное в статьях учебниках и монографиях, преимущественные права – это относительные субъективные гражданские права, предоставляющие их носителю – управомоченному лицу – возможность требовать совершения чужих действий преимущественно перед аналогичными возможностями других лиц.

Из важного сразу отметим, что преимущественное право – это комплекс прав, который по отношению к обязанному лицу (арендодателю в настоящем случае) имеет относительную природу, а по отношению к правонарушителям – лицам, заключившим договор в нарушение преимущественного права, абсолютную природу. При этом все преимущественные права существуют субсидиарно, в привязке к основному праву, являясь вспомогательной категорией по отношению к праву основному.

Особенностью преимущественного права, установленного 159-ФЗ, является наличие полномочий в фазе ожидания – возможности оспаривать оценку.

Существуют также и некоторые особенности статуса лица, которому преимущественное право принадлежит, отличающие данное лицо от лиц, у которых это право отсутствует. В 159-ФЗ отличие установлено законом путем указания на то, что носителем преимущественного права является только субъект малого и среднего предпринимательства, надлежащим образом исполнявшим обязательства по внесению арендной платы. Интересным представляется то, что статус носителя преимущественного права может быть приобретен или утрачен путем совершения регулярных действий (внесения арендной платы), и с этим обстоятельством суды связывают возникновение и

---

<sup>9</sup> Чупрунов И.С. К вопросу о конструкции преимущественного права покупки доли (акций) // Вестник гражданского права. 2020. N 4. С. 94 - 219.

прекращения преимущественных прав. Зачастую основанием для отказа в реализации преимущественного права является наличие задолженности по арендной плате на момент реализации преимущественного права.

Для реализации преимущественного права также разработан особый способ защиты, который не встречается, по общему правилу, в других правовых конструкциях, и, как утверждает Белов В.А., никакой иной интерес не может защищаться таким способом. Данный интерес заключается именно в получении исполнения в натуре, а не в возмещении убытков и иных способах компенсации нарушенного права.

В противоречие с указанным тезисом входит Определение ВАС РФ от 25.03.2013 N ВАС-2601/13 по делу N А32-3958/2012, правовая позиция которого сводится к следующему: в передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о том, что избранный предпринимателем способ судебной защиты не ведет к восстановлению его права на приобретение спорного имущества, ввиду ликвидации одной из сторон сделок купли-продажи имущества исключена возможность применения последствий их недействительности. Во-первых, существует процедура распределения имущества, установленная ч. 5.2. ст. 64 ГК РФ. Во-вторых, возникает вопрос о механике самого перевода прав и обязанностей. В указанном деле права и обязанности передавались несколько раз, и только после последней передачи прав и обязанностей cedent был ликвидирован. Я нахожу данное решение спорным, так как интерес носителя преимущественного права заключается в переводе прав и обязанностей непосредственно<sup>10</sup> от лица, обязанного воздерживаться от нарушения преимущественного права в рамках относительного правоотношения (т.е. от арендодателя в настоящем случае).

---

<sup>10</sup> Основы учения о преимущественных правах Автор В.А. Белов "Вестник МГУ. Серия Право", 2001, N 6 С.37-51.

Что важно отметить, содержание и условия осуществления преимущественного права предопределяются содержанием основного права, на которое они «завязаны», например, в ст. 250 ГК РФ установлено, что преимущественно право покупки осуществляется по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. При этом преимущественное право не может отождествляться с льготой, так как льгота представляет собой право более предпочтительного содержания, то есть является изменением содержания права, а преимущественное право не ограничивает свободу договора в части самих условий, устанавливая преференцию только для носителя-субъекта права.

В 159-ФЗ льготный режим связывается не с реализацией преимущественного права, а с результатами его реализации, то есть тогда, когда МСП уже выбран в качестве покупателя в договоре купли продажи.

Иногда государственные органы не совсем корректно воспринимают смысл статей, не разделяя преимущественное право и льготы: смысл проведения оценки заключается не только в защите оценки от понижения, но и от повышения. В частности, в Письме Минэкономразвития РФ от 11.07.2011 N Д06-3372 содержатся следующие рекомендации<sup>11</sup>:

*«Учитывая, что заключение договора купли-продажи недвижимого имущества может осуществляться как в порядке реализации преимущественного права выкупа арендатором выкупаемого помещения, так и в порядке выкупа лицом, не являющимся арендатором данного помещения, по мнению Департамента, возможны следующие варианты отражения информации в отчете об оценке (пп. "г" п. 17 ФСО N 1, пп. "е" п. 8 ФСО N 3):*

*1) если покупателем недвижимого имущества является лицо, не являющееся арендатором по договору аренды выкупаемого помещения, в отчете об оценке представляется целесообразным отражать информацию*

---

<sup>11</sup> Письмо Минэкономразвития РФ от 11.07.2011 N Д06-3372 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС)

*об обременении в виде договора долгосрочной аренды, за исключением случая наличия в договоре аренды условия о расторжении данного договора при смене собственника недвижимого имущества;*

*2) в случае проведения оценки недвижимого имущества, целью которого является реализация норм ст. 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" (далее - Федеральный закон N 159-ФЗ), представляется целесообразным не учитывать информацию о договоре долгосрочной аренды ввиду отсутствия обременения в силу расторжения данного договора в случае реализации арендатором преимущественного права выкупа недвижимого имущества.»* - по такой логике все преференции, установленные законом, сводятся «на нет». Более того, можно утверждать, что данные рекомендации прямо противоречат закону, так как для разных субъектов составляются разные оценки, что противоречит ст. 12 135-ФЗ.

Это порождает очень большой вопрос, звучащий следующим образом: существует ли необходимость отражать в отчете оценщика факт существования долгосрочной аренды? Письмо Минэкономразвития предлагает составлять два отчета оценщику: один для лиц, реализующих преимущественное право и для лиц, которые могут приобрести имущество, при отказе от реализации преимущественного права.

Статья 3 135-ФЗ даёт понятие рыночной стоимости: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Рыночная стоимость – это стоимость товара в условиях, когда никто не обязан продавать и никто не обязан покупать, то есть при отсутствии любой зависимости и всякой обязательности, один не обязанный покупать, другой не обязанный продавать готовы были бы заключить договор.

Государство обязано продать имущество в соответствии с 159-ФЗ, однако цена должна быть определена так, как если бы государство не было обязано заключать договор купли-продажи. Так вот надо учитывать аренду, как обременение, «висящее» на товаре или нет? Для арендатора аренда не будет существовать, так как прекратится путем схождения кредитора и должника в одном лице, однако для третьих лиц аренда останется. Усложняет ситуацию то обстоятельство, что не может существовать двух отчетов об оценке, так как цена на рынке должна быть для всех субъектов одинакова, и, более того, арендатор будет обжаловать договор на основе нарушения преимущественного права, так как ему товар был предложен по завышенной, по сравнению с обжалуемой куплей-продажей, ценой.

Представляется, что данная рекомендация соответствует закону, так как отчет должен быть достоверным и отражающим рыночную стоимость

имущества, и для третьих лиц, для которых аренда сохранится, стоимость имущества должна быть ниже, чем для тех, для которых обременения в виде аренды не будет. Таким образом перед нами ситуация, когда может существовать два достоверных отчета, достоверность которых будет оправдана только по отношению к отдельным категориям субъектов.

Также необходимо разделять преимущество самого права и преимущество в реализации права. Преимущество в реализации права, насколько я могу судить, вообще не разработано в отечественном законодательстве. Примером же преимущества в реализации права является ст. 398 ГК РФ, которая не устанавливает субъект преимущественного права, а устанавливает процесс осуществления одного права среди многих идентичных, но не самого права. Примером также может служить имеющаяся у залогодержателя правовая возможность получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя (п. 1 ст. 334 ГК РФ). Подобное "преимущество" залогодержателя касается лишь очередности удовлетворения соответствующих требований, но не имеет ничего общего с конструкцией преимущественного права покупки или иных преимущественных прав. В рамках настоящего исследования подобные "условно преимущественные" права нас интересовать не будут, поскольку они имеют совершенно иные конструкцию и цели<sup>12</sup>.

Само понятие преимущественных прав разработано в науке слабо, а законодателем используется зачастую не к месту и не соотносится с правовыми последствиями нарушения. Примером тому служит ст. 1060 ГК РФ, не уточняющая в чем состоит преимущественное право. Также примером служат ст. 621 и 684 ГК РФ, где эффектом нарушения преимущественного

---

<sup>12</sup> Тем не менее некоторые авторы квалифицируют залог именно в качестве "классического преимущественного права" (см., напр.: Федотов А.Г. *Натуральные обязательства // Вестник гражданского права.* 2010. N 1. С. 115 - 116; Леонова Л.Ю. *Преимущественные права в гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.* М., 2005. С. 6).

права арендатора является перевод прав и обязанностей, а эффектом нарушения преимущественного права нанимателя является возможность оспаривания договора.

В разных подотраслях гражданского законодательства могут быть закреплены преимущественные права, которые на первый взгляд различны между собой, но в реальности имеют крайне схожий эффект. Речь идет главным образом о различных правах, предоставляющих преимущественную возможность на заключение договора. В первую очередь это преимущественное право покупки (ст. 250 ГК, п. 4 ст. 21 Закона об ООО, п. 3 ст. 35 ЗК), а также преимущественное право арендатора (п. 1 ст. 621 ГК).

Каждое из указанных преимущественных прав имеет схожую конструкцию: правообладатель при заключении договора между грантором и контрагентом может за счет реализации преимущественного права добиться "перевода прав и обязанностей" по некоторому договору. В случае с преимущественным правом покупки имеется в виду договор купли-продажи, в случае с преимущественным правом арендатора/собственника строения - новый договор аренды. В каждой из указанных ситуаций реализация преимущественного права состоит не в оспаривании действий, совершенных грантором и контрагентом, а в трансформации возникших договорных связей. Это принципиальный момент, выделяющий рассматриваемую модель преимущественных прав среди любых иных и позволяющий объединить их в некоторую общую классификационную категорию - "преимущественные права на заключение договора".

Говоря о целях введения преимущественного права, необходимо отметить, что традиционно считается, что преимущественное право покупки направлено главным образом на то, чтобы обеспечить неизменность состава участников и избежать появления в соответствующей общности (корпорации, составе сосособственников и т.д.) третьих лиц, которые неизвестны

первоначальным участникам<sup>13</sup>. Об этом же иногда прямо говорится и в судебной практике: "При этом цель преимущественного права - сохранить в обществе паритет интересов и не допустить к участию в делах новых лиц при отсутствии на то волеизъявления участников"<sup>14</sup>. В отношении же права собственности, уменьшение числа собственников рассматривается как самостоятельный интерес<sup>15</sup>, что также подтверждается возможность выкупа миноритарной доли.

Однако данный подход не может быть распространен на преимущественное право, предусмотренное 159-ФЗ, так как, очевидно, понятие «состав участников» просто не применимо к отношениям, регулируемым настоящим законом.

159-ФЗ направлен на предоставление преимущественного права в целях обеспечения нужд малого и среднего предпринимательства России в разрезе обеспеченности производственными площадями. При этом, я полагаю, что моделирование цели берется из договора аренды, где преимущественное право на заключение нового договора аренды обуславливается тем, что «старый» арендатор, не допуская нарушений при исполнении своих обязательств по договору аренды, зарекомендовал себя как добросовестный контрагент.

История возникновения преимущественного права это подтверждает: лишь в позднем римском праве (постклассического периода) произошло формирование особых привилегий в виде обратного предложения вещи продавцом в случае возникновения у покупателя намерения ее продажи (привилегия *in diem addictio*) либо право собственника на преимущественную

---

<sup>13</sup> См., напр.: Кузнецов А.А. Пределы автономии воли в корпоративном праве: краткий очерк. М.: Статут, 2017. С. 85 - 86; Комментарий к Федеральному закону "Об обществах с ограниченной ответственностью" (постатейный) / Под ред. В.В. Залесского. М.: Контракт; Инфра-М, 1998 (СПС "КонсультантПлюс") (п. 3 комментария к ст. 21; автор комментария - Е.А. Суханов).

<sup>14</sup> Постановление 10-го ААС от 13 сентября 2018 г. N 10АП-11348/2018 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

<sup>15</sup> Определение СКЭС ВС РФ от 4 июня 2020 г. N 306-ЭС19-22343 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

покупку земельного участка, находящегося в наследственной аренде (эмфитевзисе) (привилегия при *amphyteusis*)<sup>16</sup>. При этом римское право рассматривало право преимущественной покупки как обязательственное право.

В 159-ФЗ ярко демонстрируется его пропокупательская сущность и общая направленность на защиту СМП. Помимо льгот, установленных законом, судебная практика становится на защиту интересов арендатора в ситуациях, когда арендодатель «выводит» имущество из казны исключительно с целью воспрепятствовать реализации преимущественного права: «Суд вправе признать право арендатора (субъекта малого, среднего предпринимательства) на приобретение имущества в собственность, если арендодатель действовал исключительно с целью воспрепятствовать реализации этого права» – Пункт 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 N 134. «Закрепление всего здания на праве оперативного управления за учреждением, для того чтобы воспрепятствовать реализации права на выкуп помещения, может быть признано злоупотреблением правом» – Постановление Президиума ВАС РФ от 05.10.2010 N 5153/10 по делу N А70-6551/2009. Данная ситуация представляет интерес тем, что гражданско-правовые институты, в частности, запрет на злоупотребление правом, распространяется на административно-властные правоотношения.

Сложным, однако выходящим за пределы исследования, является вопрос о правовой природе (гражданско-правовой или административно-правовой) обязанности избегать уклонения от передачи имущества и заключения договора купли-продажи имущества при реализации преимущественного права на основании 159-ФЗ: «Арендная плата, внесенная в период, пока орган власти уклонялся от передачи имущества по Закону от

---

<sup>16</sup> Система ограниченных вещных прав на земельный участок Емелькина И.А. : монография, «Волтерс Клувер» 2011.

22.07.2008 N 159-ФЗ в собственность арендатора - субъекта малого или среднего предпринимательства, признается убытками» – Пункт 30 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019).

Данные вывод могут быть полезны в отсутствие статей закона, устанавливающих принципы 159-ФЗ, при разрешении патовых, не урегулированных законом ситуаций, например, при наличии двух достоверных отчетов оценщиков.

В частности, говоря о механике преимущественного права, изложенного в 159-ФЗ, в комплекс прав и обязанностей, с помощью которых преимущественное право реализуется, входит необходимость проведения оценки и направления оферты со стороны арендодателя. Это является значительным отличием от конструкции классического преимущественного права, где сама механика права основывается исключительно на самом способе защиты. В 159-ФЗ преимущественное право без указанных в законе процедур не может быть реализовано. При этом данные процедуры должны быть также реализованы и при переводе прав и обязанностей на основании ч. 2 ст. 6 159-ФЗ или должны быть обеспечены гарантии их соблюдения при переводе прав и обязанностей, что обеспечивало бы защиту МСП.

## Заключение

В работе освещены отдельные проблемы, возникающие при реализации государственного имущества. В частности, проанализирована конструкция преимущественного права, проанализирован сам механизм действия 159-ФЗ. Было произведено сравнение механизмов, использованных в 159-ФЗ, с правовыми механизмами гражданского права, а также отмечен ряд неточностей и противоречий в самом законе.

Выводы сводятся к следующим: существенных проблем в судебной практике, связанных с реализацией отдельных институтов преимущественного права, не выявлено. В основном суды обращают внимание на злоупотребления со стороны государства в лице арендодателей, связанные с нежеланием государства реализовывать отдельные объекты недвижимости.

Все споры, связанные со стоимостью имущества, определённого на основании отчета оценщика, сводятся к тому, что в судебном процессе назначается экспертиза, на основе которой суд определяет итоговую цену договора.

Основная сложность связана с защитой нарушенного преимущественного права, так как механизм, предусмотренный ч. 2 ст. 6 159-ФЗ, не позволяет внести в договор, по которому переводятся права и обязанности, изменения, имеющий льготный для МСПП характер, что представляется не соответствующим смыслу 159-ФЗ, однако споры, связанные с необходимостью внесения подобных изменений в заключаемые контракты не возникают.

## Список использованной литературы

1. Федеральный Закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 08.06.2020) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

2. Информационное письмо № 92 Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30 мая 2005 года № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

4. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть : учебник для академического бакалавриата / В. А. Белов. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 451 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00327-7. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/434246> (дата обращения: 05.05.2021).

5. Основы учения о преимущественных правах Автор В.А. Белов "Вестник МГУ. Серия Право", 2001, N 6 С. 31-58.

6. Чупрунов И.С. К вопросу о конструкции преимущественного права покупки доли (акций) // Вестник гражданского права. 2020. N 4. С. 94 - 219.

7. Письмо Минэкономразвития РФ от 11.07.2011 N Д06-3372 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).

8. Федотов А.Г. *Натуральные обязательства* // *Вестник гражданского права*. 2010. N 1. С. 115 - 116;
9. Леонова Л.Ю. *Преимущественные права в гражданском праве: Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2005. С. 6*
10. Кузнецов А.А. *Пределы автономии воли в корпоративном праве: краткий очерк. М.: Статут, 2017. С. 85 – 86*
11. *Комментарий к Федеральному закону "Об обществах с ограниченной ответственностью" (постатейный) / Под ред. В.В. Залесского. М.: Контракт; Инфра-М, 1998 (СПС "КонсультантПлюс") (п. 3 комментария к ст. 21; автор комментария - Е.А. Суханов).*
12. *Постановление 10-го ААС от 13 сентября 2018 г. N 10АП-11348/2018 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).*
13. *Определение СКЭС ВС РФ от 4 июня 2020 г. N 306-ЭС19-22343 (СПС КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС).*
14. Емелькина И.А. *Система ограниченных вещных прав на земельный участок : монография, «Волтерс Клувер» 2011.*
15. Грибанов В.П. *Осуществление и защита гражданских прав. М., 2000. С. 295.*
16. *Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. Изд.-е 2-е. Т. I. М., 1998. С. 103 - 104.*

## Приложение А

### Мониторинг судебной практики

№	Реквизиты	Правовая позиция	Текст судебного решения
1	Пункт 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 N 134	Суд вправе признать право арендатора (субъекта малого, среднего предпринимательства) на приобретение имущества в собственность, если арендодатель действовал исключительно с целью воспрепятствовать реализации этого права	По смыслу ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ и в соответствии со ст. 10 ГК РФ суд вправе признать наличие у арендатора права на приобретение арендованного имущества в собственность, если договор аренды был прекращен в одностороннем порядке арендодателем, действовавшим исключительно с целью воспрепятствовать реализации арендатором права на приобретение. Если по истечении непродолжительного периода после прекращения договора аренды арендодатель принял решение о приватизации недвижимого имущества, недобросовестность его действий предполагается, пока не доказано иное. Суд может признать наличие у арендатора права на приобретение арендуемого имущества в собственность и в том случае, если после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ субъектом РФ или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие целью исключительно

			<p>воспрепятствовать реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение. Например, имущество, являющееся объектом договора аренды, было внесено в уставный капитал общества или передано унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, включено в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (утвержден в соответствии с ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации").</p>
2	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.06.2016 N Ф05-7317/2016 по делу N А41-282/14 выкупаемых нежилых помещений правомерно была определена на основании заключения судебной</p>	<p>Арендатор указывает на то, что является субъектом малого предпринимательства и арендует у арендодателя по договору аренды нежилые помещения. Обратился с заявлением о выкупе помещений, однако арендодатель проект договора купли-продажи не подготовил, в связи с чем арендатор</p>	<p>В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на нарушение норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, ООО "Элис" получив договор на выкуп арендованного имущества в порядке ФЗ от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 02.07.2013), в случае несогласия с ценой объекта, должно было в течение</p>

	оценочной экспертизы.	подготовил и направил свой проект договора, который не был подписан и разногласия по нему не направлены. Решение: Требование удовлетворено, поскольку рыночная стоимость выкупаемых нежилых помещений правомерно была определена на основании заключения судебной оценочной экспертизы.	месячного срока (ст. 6 ФЗ), представить протокол разногласий по цене выкупаемого имущества, запросы истца о предоставлении отчета о стоимости имущества не свидетельствуют о возникновении преддоговорного спора, разногласия, касающиеся настоящего договора, были направлены истцом с нарушением срока, при этом содержание этих разногласий касались уменьшения выкупной стоимости на сумму произведенных истцом неотделимых улучшений, проведенные, в рамках настоящего дела судебные экспертизы, определили рыночную стоимость объекта оценки на дату, отличающуюся от даты оспариваемой (ООО "Волна") примерно на год, поэтому заключения судебной экспертизы, установившие иную рыночную стоимость спорного объекта, ни в коем случае, не доказывают недостоверность рыночной стоимости нежилого помещения, отчет не отвечает требованиям относимости и допустимости, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.
3	Определение Верховного Суда РФ от 07.10.2014 по делу N 305-ЭС14-93, А41-	Суд может признать наличие у арендатора права на приобретение арендуемого	Между тем, рассматривая настоящий спор и проверяя основания для отказа в реализации преимущественного права на

	<p>13301/12 (Судебная коллегия по экономическим спорам)</p>	<p>имущества и в том случае, если после опубликования данного Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение.</p>	<p>приобретение арендуемого имущества, суды не дали должной правовой оценки всем обстоятельствам по делу, а также не учли разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенные в пунктах 1, 5 Информационного письма Президиума 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" (далее - Информационное письмо N 134). В них указано, что при рассмотрении споров судам необходимо учитывать, что перечень условий, при наличии которых арендатор обладает преимущественным правом на приобретение арендованного имущества, определен в Федеральном законе от 22.07.2008 N 159-ФЗ исчерпывающим образом. Субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не вправе своими</p>
--	---	---	---

			<p>нормативными правовыми актами устанавливать каких-либо иных ограничений либо дополнительных условий реализации права на приобретение недвижимости. Суд может признать наличие у арендатора права на приобретение арендуемого имущества и в том случае, если после опубликования данного Закона субъектом Российской Федерации или органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение. При рассмотрении дела судами установлено, что на момент обращения общества с заявлением о реализации преимущественного права на выкуп помещения все условия, установленные статьей 3 Закона N 159-ФЗ, им соблюдены.</p>
4	<p>Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 N Ф05-19508/2015 по делу N А40-77022/2014</p>	<p>Обществу отказано в возмездном отчуждении арендуемого недвижимого имущества в связи с расторжением договора аренды. Решение: Требование удовлетворено, поскольку общество имеет преимущественное</p>	<p>Согласно разъяснениям, приведенным в п. 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной</p>

		<p>право на выкуп недвижимого имущества, требование об обязанности уполномоченного органа заключить договор купли-продажи является способом восстановления его нарушенных прав и законных интересов.</p>	<p>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", субъект малого или среднего предпринимательства, чье право на приобретение было нарушено, может оспорить отказ уполномоченного органа в реализации права на приобретение, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации права на приобретение, в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Удовлетворение такого заявления само по себе не влечет перевода прав и обязанностей покупателя на арендатора (часть 2 статьи 6 Закона). В соответствии с пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно,</p>
--	--	--	---

			<p>уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Таким образом, вышеприведенными нормами права предусмотрены самостоятельные способы защиты права.</p> <p>Как следует из материалов дела, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Департамента городского имущества города Москвы в реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества; об обязанности Департамента городского имущества города Москвы заключить договор купли-продажи объекта аренды. Из заявления прямо следует, что общество обратилось с заявлением в порядке главы 24 АПК РФ.</p> <p>Согласно п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должны содержаться указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность</p>
--	--	--	---

		<p>соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.</p> <p>Таким образом, в данном случае требование общества об обязанности Департамента городского имущества города Москвы заключить договор купли-продажи объекта аренды является способом восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя.</p> <p>В связи с этим, суд пришел к обоснованному выводу о том, что отказ Департамента городского имущества города Москвы в реализации преимущественного права выкупа недвижимого имущества является незаконным и о том, что Департамент городского имущества города Москвы в порядке восстановления нарушенных прав и законных интересов общества обязано заключить с обществом договор купли-продажи нежилого объекта, совершив для этого предписанные законом действия.</p>
--	--	---

5	<p>Постановление Президиума ВАС РФ от 18.10.2012 N 7240/12 по делу N A57-9149/2010</p>	<p>В случае заключения в обязательном порядке договора на приобретение арендованного недвижимого имущества субъектом малого или среднего предпринимательства предприниматель, не согласный с предложенной ценой покупки, но не оспаривавший результаты судебной экспертизы, в ходе проведения которой определена рыночная стоимость спорного имущества, может выкупить арендуемый объект по цене, установленной судебной экспертизой</p>	<p>Дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им предоставленного Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества. Такая оценка должна осуществляться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом указанного заявления. Поскольку предприниматель не оспаривал результаты повторной судебной экспертизы, в ходе проведения которой была определена рыночная стоимость спорного имущества, согласился с его выкупной стоимостью, правовых оснований для изменения решения суда первой инстанции, принятого в отношении условия договора купли-продажи о выкупной цене объекта, не имелось.</p> <p>Позиция ВС РФ, ВАС РФ: Суд вправе признать право арендатора (субъекта малого, среднего предпринимательства) на</p>
---	--	--	--

			приобретение имущества в собственность, если арендодатель действовал исключительно с целью воспрепятствовать реализации этого права
6	Определение Верховного Суда РФ от 29.01.2019 N 304-КГ18-15768 по делу N А46-18028/2017	Если субъект малого (среднего) предпринимательства не подписал проект договора купли-продажи из-за несогласия с его условиями, то при использовании предусмотренной законом возможности направить возражения относительно условий договора отсутствие подписи не влечет прекращения преимущественного права на выкуп	Определяя порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, Закон N 159-ФЗ не запрещает арендатору не согласиться с предложенной выкупной ценой имущества. Отсутствие подписи арендатора в проекте договора купли-продажи, если он не согласился с предложенными условиями проекта договора и использовал предусмотренную законом возможность направить возражения относительно выкупной цены, нельзя истолковать как обстоятельство, влекущее прекращение преимущественного права на выкуп.
7	Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.02.2016 N Ф05-20950/2015 по делу N А40-55047/2015	Истец является арендатором нежилых помещений. Истец подал заявление о выкупе указанных помещений. Вступившим в законную силу решением суда было признано незаконным бездействие ответчика, выразившееся в неприятии решения о	Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов

		<p>приватизации указанного имущества. Решение: Дело передано на новое рассмотрение, поскольку суд не установил характер предъявленных требований, не определил применимые к спорным правоотношениям нормы права, не выяснил, какую цель преследовал истец, обратившись в суд с заявленными требованиями, не разъяснил сторонам право ходатайствовать о назначении судебной экспертизы для определения рыночной цены спорного имущества.</p>	<p>Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", субъект малого или среднего предпринимательства, чье право на приобретение было нарушено, может оспорить отказ уполномоченного органа в реализации права на приобретение, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации права на приобретение, в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Удовлетворение такого заявления само по себе не влечет перевода прав и обязанностей покупателя на арендатора (часть 2 статьи 6 Закона). Поэтому основания для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований в части признания незаконными действий департамента отсутствуют.</p>
--	--	---	--

			<p>Таким образом, на момент предъявления настоящего иска между сторонами имелся преддоговорной спор по отдельным условиям договора (статья 446 Гражданского кодекса Российской Федерации). Требование истца было фактически направлено на урегулирование судом возникших между сторонами разногласий относительно величины рыночной стоимости выкупаемого имущества в направленном истцу проекте договора и на обязанность ответчика заключить договор по цене, определенной по состоянию на 18.12.2011. Между тем, это требование истца осталось не рассмотренным судами обеих инстанций по существу.</p>
8	<p>Пункт 30 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019)</p>	<p>Арендная плата, внесенная в период, пока орган власти уклонялся от передачи имущества по Закону от 22.07.2008 N 159-ФЗ в собственность арендатора - субъекта малого или среднего предпринимательства, признается убытками</p>	<p>Если бы комитет имущественных отношений субъекта РФ совершил все действия, возложенные на него ст. 9 Закона N 159-ФЗ, т.е. своевременно принял решение о приватизации арендуемого помещения и направил проект договора купли-продажи, компания могла бы приобрести в собственность это имущество и прекратить арендные отношения. Поводом для продления аренды явился отказ комитета и необходимость признать его незаконным в</p>

			<p>судебном порядке. За период оспаривания компания была вынуждена уплачивать арендную плату.</p> <p>Поскольку в спорный период истец принимал меры для восстановления своего нарушенного права на выкуп арендованного имущества, связи с чем он производил расходы на уплату арендных платежей, эта сумма в соответствии со ст. 15 ГК РФ признается убытками.</p>
9	<p>Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации</p> <p>Постановление От 18 Октября 2012 Г. N 7240/12</p>	<p>Суд выдал исполнительный лист, на основании которого возбуждено исполнительное производство, после этого комитет направил оригиналы договора купли-продажи и протокола разногласий истцу.</p> <p>Решение: Иск удовлетворен частично, поскольку рыночная стоимость приобретаемого объекта должна определяться на дату поступления в уполномоченный орган заявления предпринимателя о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.</p>	<p>Выводы судов апелляционной и кассационной инстанций в отношении пункта 1.3 договора купли-продажи не могут быть признаны обоснованными и законными.</p> <p>На основании положений частей 2, 3 статьи 9 Закона N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, и при получении такого заявления уполномоченные органы обязаны обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в</p>

		<p>порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления;</p> <p>принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке; направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.</p> <p>В силу названной законодательной нормы дата получения от субъекта малого или среднего предпринимательства заявления о реализации им преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является началом исчисления срока, в течение которого уполномоченный орган обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости выкупаемого имущества.</p> <p>При этом оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о</p>
--	--	---

			<p>реализации им предоставленного Законом N 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Поскольку из отчета общества "Галактика" от 01.12.2009 об оценке спорного имущества следует, что рыночная стоимость определялась не на дату поступления в уполномоченный орган заявления предпринимателя о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, указанная в этом отчете цена объекта не могла быть признана рыночной стоимостью имущества для цели совершения в отношении него сделки купли-продажи. Так как предприниматель не оспаривал результаты повторной судебной экспертизы, которой была определена рыночная стоимость спорного имущества, согласился с его выкупной стоимостью, правовых оснований для изменения решения суда первой инстанции, принятого в отношении пункта 1.3 договора купли-продажи о выкупной цене объекта, не имелось. При названных обстоятельствах Постановление суда апелляционной инстанции и Постановление суда</p>
--	--	--	--

			<p>кассационной инстанции в части пункта 1.3 договора купли-продажи о выкупной цене нежилого помещения нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в этой части подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.</p>
10	<p>Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.01.2019 N Ф01-5720/2018 по делу N А79-18/2018</p>	<p>Если просрочка вызвана преддоговорным спором, инициированным Арендатором, а Уполномоченный орган принял все необходимые меры для заключения договора, то суд приходит к выводу, что Уполномоченный орган не уклонялся от заключения договора.</p>	<p>В рамках дела N А79-1353/2014 рассмотрен иск об урегулировании разногласий (обязании заключить договор) по выкупной стоимости помещений, заявленный в соответствии со статьями 445 и 446 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, истец воспользовался правом на обжалование достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемого уполномоченным органом для определения цены выкупаемого имущества. Возникновение договорных разногласий не может быть признано в качестве противоправных, незаконных действий ответчиков и не свидетельствует о наличии оснований для привлечения их к имущественной ответственности в форме взыскания убытков, исчисленных исходя из уплаченной</p>

			<p>Предпринимателем арендной платы.</p> <p>С учетом изложенного суды первой и апелляционной инстанций об отсутствии доказательств уклонения ответчиков от заключения договора купли-продажи спорного имущества и намеренного затягивания сроков выполнения необходимых действий, в связи с чем обоснованно указали на отсутствие оснований для взыскания убытков.</p>
11	<p>Постановление 1 ААС по делу № А79-1353/2014</p>	<p>1. Имеется возможность не только оспаривать оценку, но и сразу требовать заключения договора.</p> <p>2. Повторная экспертиза признается итоговой по делу для определения цены по договору, составления рецензии недостаточно, требуется установления цены с помощью повторной экспертизы, оценщик привлекается в качестве третьего лица.</p>	<p>«Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Из материалов дела видно, что истец, получив предложение о выкупе имущества по цене 1 808 136 руб., без учета НДС, установленной согласно отчету от 02.12.2013 № 02-33-13И, составленному ИП Разумовой И.В., не согласившись с указанной ценой, направил в адрес Комитета протокол разногласий в части продажной цены имущества, предложив цену 1 316 949 руб. без учета НДС, согласно отчету об оценке от 24.02.2014 №10330-НР, составленному по его заказу ООО «Центр оценки и экспертизы «АвтоАссистанс». В связи со значительной разницей между ценой, предложенной ответчиком, и оценкой по отчету от 24.02.2014, истец</p>

			<p>обратился в суд с настоящим иском, поскольку цену, предложенную ответчиком, считает явно завышенной. По результатам проведения экспертизы ООО «Регион-Эксперт» суду представлено экспертное заключение от 18.07.2014 N 2006/14 о рыночной стоимости спорного нежилого помещения. Эксперт пришел к выводу, что отчет №02-33-13И, составленный ИП Разумовой И.В. не соответствует Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиям Федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость комнат №4, №5 нежилого помещения №2, расположенного на первом этаже жилого четырехэтажного кирпичного дома по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д.5, по состоянию на 17.09.2013, составляет без учета НДС 1 879 440 руб. В то же время суд первой инстанции, отказывая полностью в удовлетворении предъявленных требований, установил, что отчет ИП Разумовой И.В. не может быть использован для принятия решения, связанного с совершением сделки купли-продажи оцениваемого недвижимого</p>
--	--	--	--

			имущества. Вместе с тем вопрос о величине стоимости объекта исследован не был.
12	<p>Определение ВАС РФ от 25.03.2013 N ВАС-2601/13 по делу N А32-3958/2012</p>	<p>В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о том, что избранный предпринимателем способ судебной защиты не ведет к восстановлению его права на приобретение спорного имущества, ввиду ликвидации одной из сторон сделок купли-продажи имущества исключена возможность применения последствий их недействительности.</p>	<p>Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 16.12.2009 по делу N А32-27423/2009, оставленным без изменения постановлением суда кассационной инстанции от 21.06.2010, в удовлетворении требования предпринимателя Несукай Е.Б. о признании незаконным отказа Департамента от 16.04.2009 в приобретении арендуемых предпринимателем нежилых помещений было отказано в связи с тем, что предприниматель к обращению от 12.03.2009, поданному в Департамент по вопросу выкупа арендуемых нежилых помещений, представил договор от 11.07.2005 на аренду этих нежилых помещений, который не был зарегистрирован, и не представил в Департамент иных доказательств, подтверждающих наличие условий, предусмотренных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.</p> <p>На день (18.05.2010) повторного обращения предпринимателя в Департамент с указанным вопросом муниципальное образование г. Краснодар</p>

			<p>уже не являлось собственником арендуемых предпринимателем помещений.</p> <p>В случае продажи недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого или среднего предпринимательства, с нарушением предоставленного им Законом преимущественного права на приобретение такого имущества, положением части 2 статьи 6 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ установлен определенный способ судебной защиты нарушенного права.</p> <p>Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 этого Федерального закона требованиям, в течение срока, предусмотренного этой законодательной нормой, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.</p> <p>Такое требование предъявлялось предпринимателем Несукай Е.Б. по делу N А32-23702/2010.</p> <p>Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от</p>
--	--	--	--

			<p>14.06.2011 по делу N А32-23702/2010 предпринимателю Несукай Е.Б. было отказано в удовлетворении ее иска о переводе на нее прав и обязанностей покупателя по договору от 03.06.2010 N 3 купли-продажи спорных нежилых помещений, заключенному между обществом "Норд" (продавцом) и обществом "Тренд" (покупателем). Как установлено судом при рассмотрении настоящего дела, общество "Норд", являвшееся участником в спорных сделках, в декабре 2011 было ликвидировано. Выводы судов по данному делу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований предпринимателя обоснованны, так как избранный им по этому делу способ судебной защиты не согласуется с частью 2 статьи 6 указанного Закона и не ведет к восстановлению права предпринимателя на приобретение спорного имущества в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта по делу N А32-23702/2010.</p>
13	<p>Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2013 N 18АП-4905/2013</p>	<p>Правила исполнительного производства не имеют приоритета над 159-ФЗ, преимущественное</p>	<p>Вывод о том, что законодательство об исполнительном производстве имеет приоритет над законодательством о</p>

	<p>по делу N А47-13380/2012</p>	<p>право может быть реализовано даже тогда, когда имущество продана на торгах при обращении взыскания.</p>	<p>приватизации, который положен судом первой инстанции в основу решения, судебная коллегия считает ошибочным, основанным на неправильном толковании положений Федерального закона от 21.12.2001 N 178 "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Закона N 159-ФЗ. Принудительная реализация имущества в порядке, предусмотренном законодательством об исполнительном производстве, не прекращает преимущественное право покупки арендуемого имущества лица, которое соответствует требованиям статьи 3 Закона N 159-ФЗ. Кроме того, часть 2 статьи 1 Закона N 159-ФЗ содержит перечень видов отношений и недвижимого имущества, на которые не распространяется действие данного Закона. Перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Ссылка предпринимателя Чешина А.В. в отзыве на иск (т. 1, л.д. 78-87) на определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.03.2011 N ВАС-2605/11 по делу N А50-7872/2010 является несостоятельной, поскольку названное определение не является</p>
--	---------------------------------	--	--

			<p>официальным источником судебной практики; кроме того, в рамках указанного дела судами установлены иные фактические обстоятельства (истец не соответствовал предъявляемым Законом N 159-ФЗ требованиям для признания его обладающим преимущественным правом на выкуп спорных объектов недвижимости).</p> <p>Ссылка предпринимателя Чешина А.В. в отзыве на апелляционную жалобу на то, что спорное нежилое помещение было ограничено в обороте в связи с его арестом и поэтому в силу статьи 2 Закона N 159-ФЗ этот Закон не подлежит применению, является ошибочной, так как не соответствует пункту 2 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации об объектах гражданских прав, ограниченных в обороте.</p>
14	<p>Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 15.10.2015 N 02АП-7009/2015 по делу N А28-5860/2015</p>	<p>Ненадлежащий способ защиты нарушенного права: в данном деле Истец требовал признания сделки недействительной, а не перевода прав и обязанностей на себя, может привести к отказу в иске.</p>	<p>Заявитель свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако, избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ</p>

			<p>защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты. Надлежащим и единственно возможным способом защиты для восстановления нарушенных прав арендатора является иск о переводе на себя прав и обязанностей покупателя.</p> <p>Правовых оснований для признания оспариваемого договора недействительным нет.</p> <p>Суд первой инстанции обоснованно сослался на пункт 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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", согласно которому продажа имущества с нарушением преимущественного права на его приобретение не влечет ничтожности сделки.</p>
--	--	--	--

			<p>Такая позиция суда основана на положениях статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что сделка, несоответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не предусматривает иных последствий нарушения. Последствия нарушения, как установлено Федеральным законом N 159-ФЗ от 22 июля 2008 года, это перевод прав и обязанностей покупателя по договору в судебном порядке.</p>
--	--	--	--