



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

Депутатам Думы города

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462) 52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru



№18-02-2119/15-0-0
от 09.09.2015

Информация к проекту решения Думы города

«Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Нефтяников, д. 20)»

Рассмотрев проект решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Нефтяников, д. 20)» (далее по тексту Проект решения) подготовленный Администрацией города, обращаем внимание на следующее.

В составе материалов к Проекту решения содержатся:

- свидетельство о государственной регистрации права от **16.07.2015**, отражающее, что объектом права собственности является нежилое помещение с назначением: нежилое, **площадь 82,9 кв. м**, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Нефтяников, д. 20.

- служебная записка от 03.09.2015, отражающая, что «...С 01.07.2007 года ООО «Экспресс-стоматология-3» является арендатором помещений общей **площадью 82,9 кв. метров**. На основании п. 6 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ с Арендатором заключались договоры аренды муниципального имущества без проведения торгов. В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры, заключенные сроком до одного года не подлежат государственной регистрации. **До июля 2015 года, действовало свидетельство о государственной регистрации права на здание общей площадью 622,3 кв. метров**, согласно которому отсутствовали какие-либо ограничения. Для реализации преимущественного права выкупа ООО «Экспресс-

стоматология-3», занимаемых помещений было принято решение о разделении объекта. Единый объект был разделен на 5 отдельных объектов, при этом ограничения должны были быть зарегистрированы у двух других пользователей муниципального имущества...».

Таким образом, департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города до подачи заявления ООО «Экспресс-стоматология-3» (вх. ДИиЗО от 04.08.2015 №07-01-13-7879/15-0-0) о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества были произведены мероприятия и расходы по разделению объекта: 1 объект муниципальной собственности в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права в отношении объекта с общей площадью 622,3 кв. метров, был разделен на 5 отдельных объектов муниципальной собственности, на которые оформлены 5 свидетельств о государственной регистрации права, для реализации преимущественного права выкупа в этом здании занимаемых ООО «Экспресс-стоматология-3» помещений общей площадью 82,9 кв. метра.

Обзор судебной практики по применению положений Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ) показывает, что:

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ не содержит положений об обязанности уполномоченного органа в случае, если арендуемое субъектом малого и среднего предпринимательства помещение не сформировано в самостоятельный объект недвижимости, предпринять действия по обособлению помещения;

- доводы субъектов малого и среднего предпринимательства о приватизации арендуемых им помещений, не сформированных в обособленный объект, не могут быть признаны обоснованными, как противоречащие положениям Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, не предусматривающего возможность выкупа части арендуемого помещения при отсутствии на то воли собственника;

- доводы субъектов малого и среднего предпринимательства о том, что бездействие уполномоченного органа в части формирования арендуемого ими помещения в самостоятельный объект недвижимости лишает их преимущественного права выкупа арендуемого имущества, являются необоснованными;

- требование о признании незаконным отказа представительного органа в приватизации арендуемого помещения, которое не является самостоятельным объектом, не может быть удовлетворено, так как в таком состоянии это помещение не может являться предметом договора купли-продажи, заключаемого в порядке реализации права, предоставленного Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Такое «дробление» имеющихся объектов муниципальной собственности увеличивает количество объектов, в отношении которых в будущем может быть заявлено о реализации преимущественного права выкупа арендуемого

субъектами малого и среднего предпринимательства имущества. В вышеуказанном случае из 1 объекта недвижимости получилось 5 самостоятельных объектов недвижимости (3 объекта в аренде у ООО «УК «ДЕЗ ЦЖР», 1 объект у ООО «Экспресс-стоматология-3» и 1 объект у ИП Ханова О.А., которая также теперь может заявить о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества как субъект малого и среднего предпринимательства). Таким образом, если бы объект недвижимости не был разделен на отдельные самостоятельные объекты недвижимости, то воспользоваться на законных основаниях правом преимущественного выкупа арендуемого имущества не представлялось бы возможным ни ООО «Экспресс-стоматология-3», ни ИП Ханова О.А., а имущество было бы сохранено в муниципальной собственности.

Кроме того, такой подход в части кратного увеличения количества объектов недвижимости и количества субъектов малого и среднего предпринимательства, которые могут заявить о реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества, не может свидетельствовать об эффективном управлении и распоряжении муниципальным имуществом. Также такой подход может создать определенные затруднения муниципалитету или инвесторам в освоении и застройке территорий, предназначенных для жилищного строительства или строительства социально-значимых объектов, поскольку в таком случае новые собственники могут диктовать свои условия и препятствовать в застройке вышеуказанных территорий.

Приложение: Обзор судебной практики (определение ВС РФ от 12.09.2014 № 302-ЭС14-37, информационное письмо ВАС РФ от 05.11.2009 № 134, определение ВАС РФ от 20.02.2012 № ВАС-929/12, определение ВС РФ от 16.06.2015 № 307-ЭС15-5947) – на 6 л., в 1 экз.

Руководитель аппарата

Е.А. Ануфриева