



СОЮЗ «ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

UNION «CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY OF ROSTOV REGION»

пр. Кировский, 40 А, г. Ростов-на-Дону, 344022, Россия | 40A Kirovskiy ave., Rostov-on-Don, 344022, Russia
Тел/факс | tel/fax: +007 (863) 2687600, 2687601 | e-mail: tpp@tppro.ru | www.tpupro.ru
ОГРН 1026100004457 ИНН 6163020004 КПП 616301001

№

568/04

«23» июля 2022 г.

Председателю Комитета по поддержке и развитию малого и среднего предпринимательства

Соколову А.В.

Уважаемый Александр Владимирович!

Торгово-промышленная палата Ростовской области поддерживает необходимость принятия проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «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».

Одновременно полагаем необходимым отметить следующее.

Действующий федеральный закон (Закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ) и подготовленный законопроект предусматривают приватизацию движимого и недвижимого имущества его арендаторами (субъектами малого и среднего предпринимательства) по договорам аренды и (или) безвозмездного пользования таким имуществом.

При этом в предпринимательской деятельности широко распространена практика передачи имущества с согласия арендодателя в субаренду (пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ). В силу такого подхода субъект малого и среднего предпринимательства как арендатор государственного или

муниципального имущества может его передать другому субъекту малого и среднего предпринимательства, что в целом соответствует основным целям и началам гражданского законодательства.

Несмотря на то, что по общему правилу к договорам субаренды имущества применяются правила о договорах аренды (абзац 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ), субарендаторы имущества не пользуются правами на его приватизацию, поскольку отчуждение из государственной или из муниципальной собственности имущества регулируются рассматриваемым Законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ, а не нормами гражданского законодательства.

Кроме того, договорные отношения в отношении переданного в субаренду имущества возникают у субарендатора не с публичным собственником (государственный или муниципальный орган), а с арендатором – частным субъектом.

Складывается положение, при котором правом на приватизацию государственного или муниципального движимого или недвижимого имущества может воспользоваться субъект малого и среднего предпринимательства, который фактически владение и пользование либо временное пользование имуществом не осуществлял, плодами, доходами от использования имущества не пользовался, обязанности по содержанию имущества не нес (статьи 606, 616 ГК РФ).

Вместо арендатора фактическое владение и пользование государственным или муниципальным имуществом, извлечение дохода от использования имущества и несение расходов по его содержанию осуществлялось другим субъектом малого и среднего предпринимательства - субарендатором с ведома и согласия публичного субъекта (с согласия арендодателя согласно положениям пункта 2 статьи 615 ГК РФ).

Согласно пояснительной записке к законопроекту его целью выступает предоставление преимущественного права на выкуп по рыночной стоимости добросовестно арендуемого движимого и недвижимого государственного или муниципального имущества.

Полагаем, что право на приватизацию движимого и недвижимого государственного или муниципального имущества следует распространить и на субарендаторов - субъектов малого и среднего предпринимательства, которые в течение указанного в законе срока (два года в отношении недвижимого и один год в отношении движимого имущества) осуществляли временное владение и (или) временное пользование таким имуществом и у которых отсутствует задолженность по платежам перед арендатором имущества.

Аналогичный подход может быть распространен и на отношения, связанные с передачей имущества, полученного по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) (статья 689 ГК РФ), в аренду субъекту малого и среднего предпринимательства.

Глава 36 ГК РФ не регулирует вопросы, связанные с передачей ссудополучателем в аренду имущества, полученного по договору безвозмездного пользования, но такие сделки заключаются (Определение ВАС РФ от 29.01.2009 N 2128/08 по делу N А48-1314/07-10; Постановление ФАС Московского округа от 27.02.2013 по делу N А41-22922/12; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.07.2012 по делу N А18-1054/2009 и др.).

Следовательно, лицо, получившее имущество по договору безвозмездного пользования, может им фактически не пользоваться (передать в аренду иному субъекту), что ставит под сомнение необходимость предоставления ему преимущественного права на выкуп такого имущества по сравнению с арендатором.

Президент Союза
«Торгово-промышленная палата
Ростовской области»



Н.И.Присяжнюк

Кочура В.Н.
2687617