

Министерство науки и высшего образования РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)

Факультет юридический
Кафедра Государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы
Программа высшего образования
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное
управление»
Профиль «Проектная деятельность в государственном
и муниципальном управлении»

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:
к.ю.н., доцент Березовский Д.В.


(подпись)

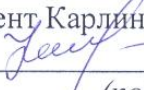
ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

**«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И
МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПУБЛИЧНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ»**

Выполнил:
Тимофеева А.А., гр. ГМУ-41


(подпись)


Научный руководитель:
к.и.н., доцент Карлина А.А.


(подпись)

Консультант:
ст. преподаватель Шамилина Е.Ю.


(подпись)

Самара
2018

Оценка:  Хорошо

Оглавление

Введение.....	3
1. Общие положения о приватизации государственного и муниципального имущества.....	6
1.1. Понятие, история и этапы приватизации в России.....	6
1.2. Основные принципы и особенности приватизации в России. Анализ законодательства.....	11
1.3. Порядок планирования приватизации муниципального имущества.....	23
2. Применение судами положений 178-ФЗ О приватизации государственного и муниципального имущества	29
2.1. Расширительное толкование положений законодательства о приватизации..	29
2.2. Буквальное правоприменение закона о приватизации.....	38
Заключение	67
Список использованной литературы.....	69

Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы. Проблемы усовершенствования законодательства России о приватизации государственного и муниципального имущества уже долго находятся в поле внимания законодателей и теоретиков. Это во многом связано с тем, что нормативно-правовое регулирование приватизации - это важный инструмент преобразования экономики, политики России, а также перемен и в социальной сфере. Приватизация - это не только лишь переход государственной и муниципальной собственности в частную, но и формирование новой экономической структуры, создание для частных организаций возможности для осуществления предпринимательской деятельности в тех сферах экономики, которые ранее были закрыты для них. Приватизация дает возможность решать проблемы демонополизации экономики, стимулирует конкуренцию, пополняет государственный и местный бюджет.

Результат приватизации, ее успех в большей степени зависят от того, насколько эффективен механизм нормативно-правового регулирования отношений по отчуждению государственной и муниципальной собственности в руки физических и юридических лиц.

Одними из главных направлений в исследовании приватизационных процессов, а также улучшения законодательства о приватизации является глубокая качественная проработка правовых норм, регламентирующих отдельные методы приватизации государственного и муниципального имущества, участия в приватизации отдельных категорий лиц, в частности, иностранных инвесторов, защита интересов государства при приватизации стратегически важных предприятий и компаний, приватизации отдельных объектов в гражданском обороте (например, объектов культурного наследия).

Важно признать, что законное и подзаконное регулирование процессов приватизации не обеспечивает на сегодняшний день должного противодействия злоупотреблениям при проведении приватизации. Многократное обновление

законодательства о приватизации не поставило окончательную точку в решении проблемы этого сложного правового явления.

В современной юридической литературе продолжается процесс осмысления этого процесса, который сопровождается отработкой понятийного аппарата явления. Вместе с этим, важные вопросы приватизации государственного и муниципального имущества не сильно разобраны на страницах юридических научных источников.

Все это приводит к тому, что сегодня нет не только всесторонних глубоких теоретических исследований проблем приватизации, но и работы, которые посвящены некоторым специальным вопросам о способах приватизации, ее порядке, особенностях приватизации конкретных видов объектов гражданского права.

В настоящее время назрела необходимость в проведении комплексного исследования правового механизма приватизации и практики его реализации.

Целью выпускной квалификационной работы является комплексное изучение проблем реализации механизма приватизации государственной и муниципальной собственности на основе анализа норм отечественного законодательства, практики их применения, и научной юридической литературы в этой сфере, выявление проблем расширительного толкования законодательства о приватизации в правоприменительной практике.

Объектом приватизации является государственное или муниципальное имущество, которое может быть приватизировано в соответствии с законодательством.

Субъектом приватизации является собственник, продавец, покупатель государственного и муниципального имущества, а также уполномоченные государственные и муниципальные органы и специализированные организации.

Объект исследования – правоотношения, возникающие в процессе осуществления передачи публичного имущества в собственность частных лиц.

Предмет исследования – механизм нормативно-правового регулирования по отчуждению государственной и муниципальной собственности в руки физических и юридических лиц.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- А) изучить, когда приватизация стала возможна в РФ
- Б) разобрать этапы приватизации
- В) рассмотреть основные принципы приватизации
- Г) изучить особенности приватизации для отдельных субъектов правоотношений (на примере субъектов малого и среднего предпринимательства, нотариусов)

Практическая значимость настоящей выпускной квалификационной работы заключается в том, что правоприменительная практика должна быть понятной, однообразной и прозрачной для каждого субъекта, будь то гражданин, юридическое лиц, спецсубъект. В том же случае, если имеет место неоднозначное толкование закона, требуется оперативное и обязательное изменение нормативного правового акта или официальное разъяснение его применения на практике, поскольку обратное приводит к недоверию со стороны граждан к закону и государству в целом.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа структурно состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы.

1. Общие положения о приватизации государственного и муниципального имущества

1.1. Понятие, история и этапы приватизации в России

Приватизация - это нормативная форма преобразования публичного имущества в частное по особым правилам, которые установлены законом. Она берет в себя специфические юридические приемы по прекращению публичной формы собственности и приобретения имущества гражданами и юридическими лицами [11].

В ст. 1 Федерального закона от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», дается такое определение термина «приватизация»: «Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ (далее - федеральное имущество), субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц» [15].

В учебной и научной юридической литературе приватизацию определяют, как переход недвижимого имущества из государственного или муниципального имущества в частное - физических или юридических лиц в порядке, предусмотренном специальным законом, а также отчуждение в указанном порядке в пользу этих лиц, принадлежащих публично-правовым образованиям акций публичных акционерных обществ [24].

Законодательство Российской Федерации о приватизации состоит из Федерального Закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и принятых в соответствии с ним других федеральные законы и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований [17].

Но нормы о приватизации государственной и муниципальной собственности, которые содержатся в других федеральных законах, не противоречат Федеральному закону «О приватизации государственного и муниципального имущества» [10].

Приватизация означает переход прав собственности от государства к частным лицам на условиях полной продажи государственных фирм частным лицам или продажи части активов и делегирования прав по распоряжению государственным имуществом.

Приватизация - это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы. Данное явление осуществляется посредством продажи или безвозмездной передачи объектов государственной собственности в собственность заинтересованных лиц с образованием на этой основе частной, акционерной или корпоративной собственности.

Основным признаком приватизации является возмездный характер из большинства определений, фигурирующих в нормативных правовых актах, правоприменительной практике, монографиях и юридической литературе.

Под определенным сочетанием способов и условий приобретения новым собственником прав на городское имущество понимается форма разгосударствления.

Различают следующие формы разгосударствления:

- прямой выкуп государственного предприятия;
- преобразование государственных и арендных предприятий в открытые акционерные общества;
- продажа государственного предприятия на аукционе;
- продажа государственного предприятия на конкурсе;
- выкуп арендного предприятия;
- безвозмездная передача имущества;

Одноразовость платежа в бюджет за выкупаемое имущество предполагает прямой выкуп.

Основным способом приватизации для крупных предприятий является акционирование. А для малых объектов - продажа их по конкурсу или на аукционе.

Например, акционирование становится возможно после принятия правительством соответствующих законодательных актов и законов. Как правило, суть таких законов сводится к тому, что государство узаконивает процесс корпоратизации или по-другому - преобразования государственных предприятий и учреждений в акционерные общества открытого типа.

Законодательство РФ предусматривается исчерпывающий перечень способов осуществления приватизации государственной и муниципальной собственности. Приватизация государственной и муниципальной собственности может осуществляться только такими способами:

1. продажа государственной или муниципальной собственности имущества на аукционе;
2. преобразование государственного унитарного предприятия в публичное акционерное общество;
3. продажа государственной или муниципальной собственности на конкурсе;
4. продажа акций публичных акционерных обществ на специализированном аукционе;
5. продажа за границей, находящихся в государственной собственности акций публичных акционерных обществ;
6. продажа акций публичных акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг;
7. продажа государственной или муниципальной собственности посредством публичного предложения;
8. продажа государственной или муниципальной собственности без объявления цены;
9. внесение государственной или муниципальной собственности в качестве вклада в уставные капиталы публичных акционерных обществ;
10. продажа акций публичных акционерных обществ по результатам доверительного управления [14].

Все приведенные способы приватизации в Федеральном Законе сводятся к:

- аукционной продаже;
- другим формам продажи;
- преобразованию крупных и средних, государственных и муниципальных унитарных предприятий акционерного общества;
- внесению имущества, которое находится в публичной собственности, в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ [28].

Первая программа приватизации государственной и муниципальной собственности была утверждена 26 декабря 1991 года указом Президента Российской Федерации «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий». Данной программой приватизации на 1992 год было предусмотрено четыре способа приватизации: путем проведения аукциона, коммерческого конкурса, аренды с правом выкупа, акционирования.

На этом этапе приватизации (1992-1994 гг.), размер уставного капитала предприятия устанавливался на основании балансовой стоимости основных средств по состоянию на 1 июля 1992 г.

В связи с осуществлением реальной цели приватизации на ее первом этапе физическим лицам были выданы приватизационные чеки, или ваучеры, которые имели смысл свидетельства о праве собственности. По действующему на тот момент законодательству их нужно было обменять на акции предприятий или вложить в чековые инвестиционные фонды до 1 июля 1994 г. Акции приватизированных компаний были недооценены в десятки, а иногда и в сотни раз. Балансовая стоимость основного капитала была заперта номиналом ваучера в пределах 10 тысячах рублей, так еще и при гиперинфляции [22].

В результате первого этапа разгосударствления основная масса приватизируемых компаний перешла их трудовым коллективам и чековым инвестиционным фондам, которые были заинтересованы не в развитии производства, а в получении моментальных выгод. Покупка больших пакетов акций осуществлялась и с целью их следующей перепродажи для получения разницы

между реальной стоимостью ценной бумаги и ценой, определенной в ходе акционирования. При этом предприятие не только не получало эффективного собственника, но сталкивалось с оттоком инвестиций, т.к. средства направлялись на выкуп акции в пользу администрации.

Но в итоге чековая приватизация закончилась монополией государственной собственности в экономике, и возникла её возможность внедрения в основы рыночной экономики. Итогом этого этапа стало привлечение в российскую экономику больших объемов иностранных инвестиций и внедрение российской экономики в систему мировых экономических связей [23].

На следующем этапе приватизации (1995-97гг.) величина уставного капитала предприятия устанавливалась по данным баланса на 1 января 1994 г., с учетом переоценки на состояние 1 июля 1992 года. Итоги переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1994 года в расчет величины уставного капитала не брались, а первоначальная цена продажи предприятия устанавливалась в пределах не менее 70% и не более 2-х кратной суммы уставного капитала. Важным достижением второго этапа стало формирование основы рынка недвижимого имущества, и в частности, рынка земли под приватизированным предприятием [22].

В 1998 году начался третий этап приватизации, приведший к смене приоритетов данного мероприятия. Новая модель приватизации в России предусматривала резкое повышение эффективности деятельности предприятия и экономики на основании создания большого количества эффективных собственников, активного привлечения инвестиций в сектор российской экономики, развития фондового рынка, рационализации структуры государственной собственности. Методы приватизации предприятий стали дифференцироваться, зависеть от их ликвидности [23].

В декабре 2001 года в Российской Федерации был принят новый федеральный Закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» [21].

Таким образом можно заключить, что приватизацией в законе и литературе

называют нормативную форму преобразования публичного имущества в частное по особым правилам, которые установлены законом. Она включает в себя специальные юридические приемы по прекращению публичной формы собственности и приобретения имущества гражданами и юридическими лицами [11].

1.2. Основные принципы и особенности приватизации в России. Анализ законодательства

Приватизация должна осуществляться по следующим принципам в соответствии с законом:

- равенство покупателей государственной и муниципальной собственности;
- открытость деятельности государственных органов и органов местного самоуправления;
- возмездность процедуры отчуждения имущества, которое может передаваться в частное владение за плату либо как передача в государственное или муниципальное имущество акций публичных акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственную или муниципальную собственность [25].

Перевод публичного имущества в частную за счет ее приватизации и разгосударствления - это важнейшее условие создания новых социально-экономических отношений в России.

Кроме того, нельзя не заметить, что законодательство о приватизации государственной и муниципальной собственности чрезвычайно динамично. Например, в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. № 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 от 22 июля 2008 года №159-ФЗ) закреплён особый

способ приватизации недвижимости, которая принадлежит публичным образованиям и используется субъектами малого и среднего предпринимательства на праве аренды [16].

Этот специальный способ приватизации дает право арендатору на льготных условиях выкупить недвижимость у арендодателя - государственного образования без соблюдения процедур, которые указаны в Федеральном законе от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества», то есть без проведения торгов и по цене, которая равна его рыночной стоимости и определена независимым оценщиком.

Поэтому появилась реальная необходимость правового анализа со стороны теоретиков и практиков. Соответственно, встает вопрос об усовершенствовании действующего законодательства в этой области [26].

В статье 3 Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ предусматривается перечень особенных и специфических условий, при соответствии которым субъекты претендуют на преимущественное право выкупа арендуемого ими объекта недвижимого имущества:

1) арендуемое имущество должно находиться в их временном владении и (или) временном пользовании два и более года подряд до дня вступления в силу этого федерального закона в соответствии с договором собственности;

2) нет задолженности по аренде за это имущество, неустойкам на день заключения данного договора купли-продажи арендуемой собственности в соответствии с ч. 4 ст. 4 закона, а в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 9 данного закона, - на день подачи субъектом малого или среднего бизнеса заявления о реализации преимущественного права на покупку арендуемого имущества [28];

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов РФ пределы площади арендуемого объекта недвижимости в отношении недвижимого имущества, которое находится в собственности субъекта или в муниципальной собственности;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с ч. 4

ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственной собственности или муниципальной собственности, которое предназначено для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего бизнеса.

Об отдельных серьезных проблемах, связанных с реализацией некоторых правовых положений Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ [9] постоянно говорят многие специалисты, как авторы статей, так и практики.

Например, при реализации правовых норм Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ не установлен порядок и критерии включения имущества в Перечни имущества, предназначенные для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, формируемые самим собственником. Так, при утверждении собственником своего территориального Перечня, из имущества, принадлежащего соответствующему субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, ничто не мешало включить в него большую часть арендованного имущества (или даже все), подпадающего по условиям под преимущественное право выкупа. Предполагалось, что Перечень по своему составу будет открытым, то есть в него постоянно могли вноситься изменения. И если публикация Перечня имущества, либо изменений по нему, произошли раньше даты подачи арендатором-претендентом заявления на выкуп, то арендатор автоматически утрачивал свое право [7]. Отсутствие в каких-либо критериев в Федеральном законе от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ для включения имущества в Перечни позволяет субъектам Российской Федерации и муниципалитетам возможность фактически отменить действие рассматриваемого нормативного правового акта на своей территории, при этом законом не предусматривается право арендатора на оспаривание включения его помещения в соответствующий Перечень имущества. Законодательством не предусмотрен механизм контроля за фактическим использованием помещений, после их включения в Перечни имущества, предназначенные для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства [13].

По рассмотренной правовой норме реализация Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ субъективно зависит от отношения к реализации данного нормативного правового акта и воли субъекта Российской Федерации или муниципального образования, точнее от действий специально уполномоченных ими органов [12]. Поэтому, в свете вышеизложенного, с целью совершенствования законодательства в рассматриваемой сфере представляется целесообразным конкретизировать критерии и порядок формирования Перечней имущества, предполагаемого для передачи (с целью поддержки и развития, или создания инфраструктуры) во владение и (или) пользование субъектами малого и среднего предпринимательства. Не допускать изменения статуса таких объектов, включенных в Перечни имущества, чаще одного раза в год. Внести указанные дополнения в пункт 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». Также следует внести изменения в пункт 4 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» с целью конкретизировать порядок смены статуса с «не субъект» на «субъект» при исключении из уставных документов субъектов малого и среднего предпринимательства видов деятельности, по которым государством не предоставляется имущественная поддержка в виде преимущественного права выкупа [28].

На данном этапе не урегулированные вопросы в 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" от 22 июля 2008, конкретизируются на уровне субъектов РФ и муниципалитетов.

В городском округе Самара данные правоотношения урегулированы решением Думы городского округа Самара.

Настоящее Положение определяет порядок формирования, ведения (в том числе ежегодного дополнения), обязательного опубликования перечня муниципального имущества городского округа Самара (за исключением земельных участков), свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), используемого в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее соответственно - Перечень, муниципальное имущество).

Перечень формируется в целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, на территории городского округа Самара путем передачи им муниципального имущества во владение и (или) пользование на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях.

Муниципальное имущество, включенное в Перечень, используется в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также может быть отчуждено на возмездной основе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 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".

Перечень утверждается постановлением Администрации городского округа Самара.

Перечень подлежит ежегодному дополнению до 1 ноября текущего года.

Формирование Перечня, рассмотрение предложений о внесении в него изменений осуществляется Департаментом управления имуществом городского округа Самара (далее - Департамент).

В Перечень вносятся сведения о муниципальном имуществе, соответствующем следующим критериям:

- муниципальное имущество свободно от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства);
- муниципальное имущество не ограничено в обороте;
- муниципальное имущество не является объектом религиозного назначения;
- муниципальное имущество не является объектом незавершенного строительства;
- в отношении муниципального имущества не принято решение о предоставлении его иным лицам;
- муниципальное имущество не включено в прогнозный план приватизации муниципального имущества городского округа Самара;
- муниципальное имущество не признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Перечень формируется на основе предложений органов местного самоуправления городского округа Самара, отраслевых (функциональных) органов Администрации городского округа Самара, общероссийских некоммерческих организаций, выражающих интересы субъектов малого и среднего предпринимательства, акционерного общества "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также субъектов малого и среднего предпринимательства.

Предложения направляются в письменной форме в Департамент и регистрируются в день их поступления.

Департамент в течение 10 календарных дней с даты регистрации предложения, указанного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Положения, готовит соответствующий проект постановления Администрации городского округа Самара:

- о включении в Перечень сведений о муниципальном имуществе, соответствующем критериям, установленным настоящим Положением;
- об исключении из Перечня сведений о муниципальном имуществе в соответствии с пунктами Положения, предусматривающими исключение объектов в случаях: сведения о муниципальном имуществе могут быть исключены из Перечня, если в течение 2 лет со дня включения сведений о нем в Перечень в отношении такого имущества от субъектов малого и среднего предпринимательства или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, не поступило:
- ни одной заявки на участие в аукционе (конкурсе) на право заключения договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества;
- ни одного заявления о предоставлении муниципального имущества, в отношении которого заключение указанного договора может быть осуществлено без проведения аукциона (конкурса) в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Сведения о муниципальном имуществе подлежат исключению из Перечня в случаях:

- если в отношении муниципального имущества в установленном законодательством порядке уполномоченными органами местного

самоуправления городского округа Самара принято решение о его использовании для муниципальных нужд;

- если право муниципальной собственности на муниципальное имущество прекращено по решению суда или в ином установленном законом порядке;
- принятия решения о передаче муниципального имущества в федеральную собственность, собственность Самарской области или в собственность внутригородских районов городского округа Самара;
- возникновения у органов местного самоуправления городского округа Самара потребности в муниципальном имуществе для осуществления своих полномочий;
- невозможности дальнейшего использования муниципального имущества ввиду его неудовлетворительного технического состояния.

В течение 1 рабочего дня со дня подготовки соответствующего проекта постановления Администрации городского округа Самара Департамент направляет его в установленном порядке в Администрацию городского округа Самара.

Постановление Администрации городского округа Самара принимается в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня регистрации предложения.

При необходимости внесения в Перечень изменений, не предусматривающих включения (исключения) муниципального имущества из Перечня, Департамент не позднее 10 календарных дней с даты внесения соответствующих изменений в реестр муниципального имущества городского округа Самара, готовит проект постановления Администрации городского округа Самара о внесении изменений в Перечень и направляет его в установленном порядке в Администрацию городского округа Самара.

Постановление Администрации городского округа Самара принимается в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня внесения соответствующих изменений в реестр муниципального имущества городского округа Самара.

Сведения о муниципальном имуществе вносятся в Перечень в составе и по форме, которые установлены приказом Министерства экономического развития

Российской Федерации от 20 апреля 2016 года № 264 "Об утверждении Порядка предоставления сведений об утвержденных перечнях государственного имущества и муниципального имущества, указанных в части 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", а также об изменениях, внесенных в такие перечни, в акционерное общество "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", формы предоставления и состава таких сведений".

Департаментом осуществляется ведение Перечня в электронной форме.

В соответствии с Постановлением Администрации городского округа Самара об утверждении Перечня и внесении в него изменений, подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов городского округа Самара, и размещению в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте Администрации городского округа Самара и (или) на официальных сайтах информационной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в течение 1 рабочего дня со дня его официального опубликования.

То есть, на примере городского округа Самара можно констатировать, что муниципалитеты в своих нормативных правовых актах стараются урегулировать максимально те аспекты правоотношений, которым не дана конкретизация федеральным законодательством.

Важно также отметить, что внесение изменений в региональное законодательство и муниципальные нормативные правовые акты носит регулярный характер в связи с изменением законов Российской Федерации.

Так, изначально рассматриваемый федеральный закон предусматривал льготный выкуп арендуемого имущества субъектами малого и среднего бизнеса лишь для тех предпринимателей, которые арендовали публичное имущество на протяжении трех лет, предшествующих принятию федерального закона № 159-ФЗ. В последующем действие данного закона неоднократно пролонгировалось, и данная льгота распространилась на более широкий круг арендаторов - фактически

на сегодняшний день право льготной приватизации государственного и муниципального имущества в соответствии с рассматриваемым федеральным законом имеют даже те субъекты малого и среднего бизнеса, которые в принципе не были арендатором публичной собственности на дату обнародования данного федерального закона, и заключили договоры аренды с органами государственной и муниципальной власти уже после 2008 года. Необходимо отметить, что федеральный законодатель продолжает совершенствовать федеральный закон № 159-ФЗ, и в частности в настоящее время рассматривается законопроект 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" от 22 июля 2008 № 159-ФЗ, согласно которым действие данного закона будет распространено, кроме того, на федеральное имущество, имущество, закрепленное на вещном праве хозяйственного ведения и оперативного управления за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, на земельные участки.

На сегодняшний день речь в данном законе идет исключительно о региональных и муниципальных зданиях и помещениях, арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства.

Возможность льготного выкупа земли субъектами малого и среднего предпринимательства на федеральном уровне потребует приведения в соответствие и нормативной базы регионов и муниципалитетов.

Также, необходимо отметить еще один вид субъектов-арендаторов государственных и муниципальных нежилых объектов. Это нотариусы и нотариальные палаты.

Так, 21 декабря 2013 Основы законодательства о нотариате дополнены статьей 11.1, согласно которой поддержка государством нотариальных палат и занимающихся частной практикой нотариусов выражается в предоставлении права заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав владения или пользования в отношении помещений, находящихся в публичной собственности для осуществления нотариальной деятельности (включая хранение архива нотариальных документов) или размещения нотариальной палаты, без проведения торгов на право заключения этих договоров.

При возмездном отчуждении из публичной собственности помещения нотариус или нотариальная палата имеет право преимущественно приобрести такое имущество в целях осуществления нотариальной деятельности (включая хранение архива нотариально оформленных документов) либо размещения нотариальной палаты по цене, равной его рыночной стоимости и определенной в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", без проведения торгов [1].

Данное преимущественное право может быть реализовано при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) если ранее нотариусом не было реализовано данное право преимущественного приобретения иной недвижимости, а нотариальной палатой данное преимущественное право не реализовывалось в течение пяти лет со дня его реализации ранее;
- 2) если приобретаемое имущество располагается в пределах нотариального округа, в котором нотариус назначен на должность;
- 3) если приобретаемое имущество не обременено правами третьих лиц;
- 4) приобретаемая недвижимость не является ограниченным в обороте имуществом.

Договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества, должен содержать в качестве существенного условия обременение приватизируемого

объекта недвижимого имущества обязанностью использовать его в соответствии с целями, указанными в части второй настоящей статьи, в течение пяти лет с момента его приватизации.

Нотариусы, нотариальные палаты вправе обратиться в уполномоченные органы публичной власти субъекта Российской Федерации, муниципалитета, к компетенции которых отнесено осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в публичной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности (далее - уполномоченный орган), с заявлением о приобретении объекта недвижимого имущества, приватизация которого осуществляется путем его продажи на торгах.

Таким образом, данная имущественная поддержка инфраструктуры нотариальных палат и отдельно практикующих нотариусов со стороны публичной власти сходна с вышеописанной законодательно закрепленной федеральной преференцией для субъектов малого и среднего бизнеса, с той лишь разницей, что законодательством о нотариате пока не предусмотрен заявительный порядок приобретения арендуемых зданий и помещений без соблюдения процедуры предварительного включения отчуждаемого в пользу нотариуса публичного имущества в прогнозный план приватизации государственного и муниципального имущества, хотя фактически данная процедура носит формальный характер в силу преимущественного права нотариуса или нотариальной палаты на выкуп объекта недвижимости, находящегося в долгосрочной аренде.

Договор на отчуждение недвижимости будет содержать в качестве существенного условия обременение приватизируемого объекта недвижимого имущества обязанностью использовать его в соответствии с целями, указанными в законе, в течение пяти лет с момента его приватизации.

Вводимые новые льготы в части приватизации публичной собственности для отдельных видов арендаторов однозначно свидетельствует о политике государства, направленной на передачу в частную собственность максимального количества

государственного и муниципального имущества, не изъятого из оборота и не ограниченного в обороте.

1.3. Порядок и условия приватизации муниципального имущества городского округа Самара. Виды торгов, порядок и сроки перечисления задатка и оплаты приватизируемого имущества

Приватизация муниципального имущества осуществляется на основании прогнозного плана приватизации.

Указанный план приватизации содержит список публичного имущества, которое планируется приватизировать в соответствующем году и в двухлетнем плановом периоде.

В прогнозном плане приватизации указываются:

- наименование объектов;
- местонахождение, адрес объектов;
- обоснование целесообразности передачи в частную собственность объекта;
- характеристика отчуждаемого объекта;
- планируемые сроки и способы приватизации.

В отношении объектов нежилого фонда в указанном плане приватизации публичного имущества также указываются площадь и год постройки объекта, сведения о том, является ли здание объектом культурного наследия, памятником истории и архитектуры, расположено ли здание в зоне перспективной застройки.

Органы местного самоуправления городского округа Самара, а также отраслевые и функциональные органы Администрации городского округа Самара не позднее, чем за восемь месяцев до начала очередного финансового года

направляют в городской Департамент управления имуществом свои предложения о приватизации публичного имущества муниципального образования.

Муниципальные унитарные предприятия, акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, акции, доли в уставных капиталах которых находятся в собственности городского округа Самара, иные юридические лица и физические лица вправе направлять в Департамент свои предложения о приватизации муниципального имущества также не позднее чем за 8 (восемь) месяцев до начала очередного финансового года.

Городским департаментом управления имущества разрабатывается проект прогнозного плана приватизации на очередной финансовый год и плановый период в 2 года и представляется Главе городского округа Самара не позднее 1 августа текущего финансового года.

Не позднее 1 сентября текущего финансового года проект прогнозного плана приватизации направляется Главой городского округа Самара в Думу городского округа Самара для его предварительного рассмотрения и внесения предложений. Комитеты Думы городского округа Самара вправе вносить предложения Главе городского округа Самара о включении в проект прогнозного плана приватизации или исключении из него объектов муниципального имущества.

Глава городского округа Самара вправе принять предложения либо мотивированно отклонить их с уведомлением Думы городского округа Самара до даты утверждения прогнозного плана приватизации.

Принятые Главой городского округа Самара предложения включаются в проект прогнозного плана приватизации.

Прогнозный план приватизации утверждается постановлением Администрации городского округа Самара не позднее 1 октября текущего финансового года.

Поправки в утвержденный прогнозный план приватизации вносятся в порядке, установленном для разработки проекта прогнозного плана приватизации.

Утвержденный прогнозный план приватизации представляется в городскую Думу Самары одновременно с проектом решения о бюджете городского округа Самара на очередной финансовый год и плановый период.

Муниципальные унитарные предприятия, акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, включенные в прогнозный план приватизации, представляют в Департамент годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность за квартал, полугодие, девять месяцев в установленный законодательством срок. Информация, содержащаяся в указанной отчетности, подлежит размещению Департаментом на сайте в сети Интернет, определенном Администрацией городского округа Самара.

Муниципальные унитарные предприятия, акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, включенные в прогнозный план приватизации, представляют в городской департамент управления имуществом годовую бухгалтерскую/финансовую отчетность, промежуточную бухгалтерскую/финансовую отчетность за квартал, полугодие, девять месяцев в установленный законодательством срок. Информация, содержащаяся в указанной отчетности, подлежит размещению городским Департаментом управления имуществом на сайте в сети Интернет, определенном городской Администрацией.

Можно заключить, что приватизацией в законе и литературе называют нормативную форму преобразования публичного имущества в частное по особым правилам, которые установлены законом. Она берет в себя специальные юридические приемы по прекращению публичной формы собственности и приобретения имущества гражданами и юридическими лицами.

Регулирует вопрос о приватизации таких объектов недвижимости, а также оговаривает порядок действия федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», принятый 21 декабря 2001 года.

В отношении отдельных субъектов правоотношений приняты самостоятельные законы, регулирующие особенный льготный возмездный порядок

приобретения в собственность арендуемых нежилых зданий и помещений отдельными категориями арендаторов, в частности субъектами малого и среднего предпринимательства и нотариусами, что говорит о реализации государственной политики, направленной на передачу в частную форму собственности максимального количества публичного имущества, свободного от прав третьих лиц (администрации, школ, больниц, объектов спорта и т.д.) и не изъятого из оборота.

Способов приватизации достаточно много и по этой причине разнообразны торги по продаже государственного и муниципального имущества.

Различают следующие виды торгов:

1) Продажа муниципального имущества на аукционе – самый распространенный вид, который осуществляется в порядке, предусмотренном вышеуказанным федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", а также в соответствии с Положением об организации продажи городского или муниципального имущества на аукционе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 года № 585.

Продажа находящихся в городской собственности акций акционерных обществ осуществляется на специализированном аукционе, в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Положением об организации продажи находящихся в городской или муниципальной собственности акций акционерных обществ на специализированном аукционе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 года N 585.

2) Продажа имущества публичного образования на конкурсе.

Продажа муниципального имущества на конкурсе осуществляется в соответствии с предусмотренным Федеральным законом от 21.12.2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и

Положением о проведении конкурса по продаже государственного или муниципального имущества, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002 года N 584.

В первом случае (при аукционе) все определяет наибольшая предлагаемая цена (при условии, что она окажется не меньше стартовой). Во втором (в случае проведения конкурса) - важна не столько цена сама по себе, сколько наиболее подходящий способ использования продаваемого объекта в интересах населения.

3) Продажа муниципального имущества посредством публичного предложения.

Продажа муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в соответствии с предусмотренным Федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2002 года № 549.

Продажа публичного имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся.

4) В том случае, если продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения также не состоялась, может быть осуществлена продажа публичного имущества без объявления цены. Как следует из самого названия данного вида торгов, при продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.

На территории городского округа Самара вышеуказанные правоотношения регулируются Постановлением Самарской городской Думы от 30 мая 2002 года №

154 "О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Самара», а именно статьей 8.1., согласно которой приватизация муниципального имущества городского округа Самара осуществляется в соответствии с Положением "О порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа Самара", утверждаемым решением Думы городского округа Самара, а также непосредственно решением Думы городского округа Самара от 27 августа 2015 года № 597 Об утверждении положения "О порядке и условиях приватизации муниципального имущества городского округа Самара".

2. Применение судами положений 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

2.1. Расширительное толкование положений законодательства о приватизации

Несмотря на прямое императивное требование закона, правоприменительная практика зачастую допускает расширительное толкование положений законодательства о Приватизации. Так, например, несмотря на прямое указание в законе "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ правоотношений, на которые он не распространяется, в частности на отношения, связанные с отчуждением имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения, суды трактуют закон иначе.

В частности, в городском округе Самара существует следующий прецедент, общество «Агро-макс» обратилось в арбитражный суд с заявлением об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области провести государственную регистрацию перехода права и права собственности общества на объект недвижимости – здание в составе имущественного комплекса турбазы «Заволжская», поскольку регистрирующий орган отказался зарегистрировать право собственности заявителя в общем порядке.

Решением Арбитражного суда Самарской области заявленные требования удовлетворены, отказ Управления признан незаконным.

Однако постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда № А55-19679/2013 от 27 декабря 2013, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении требований Заявителя отказано в связи с тем, что суд апелляционной инстанции пришел к выводу о притворности сделок по передаче Объекта в хозяйственное ведение муниципального предприятия и последующей его купли-продажи. Городской Департамент управления имуществом не согласился с вынесенным постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции и

обжаловал его в Арбитражном суде Поволжского округа, мотивировав свою позицию такими обстоятельствами.

Управление Росреестра отказало ООО «Агро-макс» в государственной регистрации перехода права собственности на указанное нежилое здание в связи с неиспользованием публичных процедур (торгов) при реализации муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, а так же в связи с тем, что отчуждение нежилого здания произошло без отчуждения соответствующего земельного участка, на котором оно располагается, т.е. не представлены документы, необходимые в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о государственной регистрации) для государственной регистрации.

В соответствии с положением Гражданского кодекса Российской Федерации Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, основанием для признания незаконными решений, действий (бездействий) государственных органов является одновременное наличие двух обязательных условий: во-первых, решение должно не соответствовать закону или иному правовому акту, действие (бездействие), во-вторых, нарушать права и охраняемые законом интересы юридического лица или гражданина, иного лица в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В нарушение статьи 20 Закона о государственной регистрации решение Управления принято в отсутствие оснований для отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

В соответствии с п.п. 3, 6 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Полномочия органов местного самоуправления городского округа определены ст. 17 Закона № 131-ФЗ и заключаются не только в непосредственном решении указанных вопросов данными органами, но и, например, в создании муниципальных предприятий и учреждений в целях решения указанных вопросов, в частности муниципальное предприятие «Городской земельный центр».

Департамент согласно положениям ст. 47 Устава городского округа Самара, передает имущество в хозяйственное ведение для достижения муниципальными предприятиями целей, ради которых они созданы, а именно: удовлетворение общественных потребностей в результатах деятельности и получение прибыли.

При этом, необходимо отметить, что обязанность собственника отдельно указывать цели использования при передаче в хозяйственное ведение муниципальному предприятию имущества законодательством не предусмотрена.

Статьей 294 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом. Частью 2 ст. 295 ГК РФ установлено, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. При этом, в действующем законодательстве не определена конкретная форма выражения такого согласия (письмо, распорядительный документ и т.д.).

Согласно п. 3.5 Постановления Самарской городской Думы от 01 июня 2001 года № 76 "Об утверждении Положения "О порядке передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям городского округа Самара" распоряжение недвижимым имуществом, в том числе путем продажи, обмена, передачи в залог, аренду, внесения в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также иными способами осуществляется предприятием с предварительного письменного согласия Департамента.

Таким образом, анализ федерального законодательства и нормативных правовых актов городского округа Самара говорит о том, что согласие собственника на отчуждение хозяйствующим субъектом объекта недвижимости должно быть выражено предварительно и в письменной форме.

Согласие собственника на реализацию Объекта, переданного в хозяйственное ведение муниципального предприятия на основании приказа Департамента было дано в ответ на обращение муниципального предприятия г. Самары «Городской земельный центр» письмом Департамента.

Следовательно, изложенная в данном письме Департамента позиция собственника муниципального имущества городского округа Самара является верным соблюдением требования законодательства о получении согласия собственника на совершение сделки.

Необоснованна была ссылка Управления, поддержанная судом апелляционной инстанции, на непредставление ООО Агро-Макс документов, свидетельствующих о совершении сделки купли-продажи с учетом положений Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Так, подпунктом 9 п. 2 ст. 3 Закона № 178-ФЗ установлено, что действие данного федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Учитывая данное императивное положение федерального законодателя, полагаем не основанным на норме права довод Управления о необходимости проведения торгов при отчуждении рассматриваемого нежилого помещения. Более того, ни в одном ином законе не регламентировано требование о проведении торгов при отчуждении муниципальным предприятием имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения.

Обоснованность изложенного подтверждена, в том числе, Постановлением Правительства РФ от 06 июня 2003 года № 333 «О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия», которым установлена обязательность осуществления сделок по продаже имущества путем продажи на аукционе исключительно в отношении федерального недвижимого имущества стоимостью свыше 150 млн. рублей, закрепленного на праве хозяйственного ведения за федеральными государственными унитарными предприятиями.

Данное постановление Правительства РФ является специальным нормативным правовым актом, чье действие не распространяется на правоотношения с участием государственных и муниципальных предприятий и государственного и муниципального имущества. В отношении последних подобные нормативные правовые акты не разрабатывались и принимались.

Сделка купли-продажи Объекта так же не являлась муниципальной преференцией в силу следующего.

Как вытекает из смысла и содержания понятия преференции, последняя может быть предоставлена исключительно федеральным или государственным органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления, но не коммерческой организацией, которой является муниципальное предприятие. Вместе с тем, статьи 294, 295 ГК РФ напрямую предусматривают возможность распоряжения непосредственно муниципального предприятия имуществом муниципального образования, закрепленным на праве хозяйственного ведения. Таким образом, положения указанных статей свидетельствуют о том, что федеральный законодатель не относит подобные правоотношения к преференциям.

Очевидно, что рассматриваемый случай не является предоставлением ООО «Агро-макс» имущественной льготы либо иного преимущества, обеспечивающего обществу более выгодные условия деятельности.

Рассматриваемый Объект был реализован муниципальным предприятием «Городской земельный центр» по цене, установленной независимым оценщиком и не являющейся льготной; круг лиц, имеющих возможность обратиться в адрес муниципального предприятия по вопросу приобретения объекта, не ограничен.

В письме Департамента было выражено согласие собственника на реализацию Объекта, находящегося в хозяйственном ведении муниципального предприятия г. Самары «Городской земельный центр». При этом, данное согласие не является адресным, то есть согласовывающим продажу муниципального имущества конкретному юридическому или физическому лицу, а, следовательно, не может быть отождествлено с действием органа местного самоуправления, предоставляющим отдельному хозяйствующему субъекту муниципальное имущество в приоритетном порядке, в связи с чем ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в настоящем случае также неприменима.

Обоснованность вышеизложенной позиции подтверждается, в том числе, ранее сложившейся судебной практикой, в частности: Определениями Высшего Арбитражного суда РФ, Постановлением Высшего Арбитражного суда РФ, Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа, которые были вынесены после вступления в силу Закона РФ «О защите конкуренции» от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ.

Кроме того, в рассматриваемом случае так же не имеет место нарушение требований статьи 35 Земельного кодекса РФ, устанавливающей запрет на отчуждение отдельно стоящего объекта недвижимости без земельного участка под ним.

Согласно п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ и его толкованию, данному в п. 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», «отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. При этом

не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Сделки, совершенные в нарушение данной нормы, являются ничтожными».

Перечень вещных прав на землю, перечисленных в Земельном кодексе РФ, является исчерпывающим и права хозяйственного ведения не предусматривает.

В настоящем случае вещные права на земельный участок и спорный Объект принадлежат разным лицам, необходимость одновременного отчуждения Объекта и земельного участка не предусмотрена законом.

В связи с изложенным, оснований для применения к спорным отношениям п. 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 № 11 и ст. 35 Земельного кодекса РФ не имеется.

В данном случае при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование и приобретение прав на земельный участок, который занят этой недвижимостью и необходим для ее использования.

Обоснованность позиции подтверждена, в том числе, судебной практикой – Определением Высшего Арбитражного Суда № А55-19679/2013 от 27.12.2013 года.

Таким образом, договор купли-продажи Объекта от 25 марта 2013 не нарушает требований статьи 1 и статьи 35 Земельного кодекса РФ о единстве судьбы имущества и земельного участка под ним.

Изложенное выше однозначно свидетельствует о полном соблюдении требований федерального законодательства и нормативных правовых актах городского округа Самара при заключении договора купли-продажи Объекта.

При этом, вывод арбитражного суда апелляционной инстанции о притворности вышеуказанной сделки и сделки по передаче объекта в ограниченное вещное право хозяйственного ведения является надуманным и не основанным на фактических обстоятельствах и документах.

Так, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что Объект никогда не использовался муниципальным предприятием в уставной

деятельности и был передан муниципальному предприятию с единственной целью – дальнейшей продажей третьему лицу. При этом суд опирается на хронологию действий от даты государственной регистрации права хозяйственного ведения – 10 января 2013, до даты подписания договора купли-продажи с ООО «Агро-макс» - 25 марта 2013.

Однако, суд проигнорировал то обстоятельство, что хоть ограниченное вещное право и было зарегистрировано за предприятием в январе 2013 года, однако фактически возникло оно за два года до этого на основании распорядительного акта городского Департамента управления имуществом, осуществляющего права собственника муниципального имущества. В последующие годы муниципальное предприятие городского округа Самара «Городской земельный центр» пыталось организовать работу по отдыху работников предприятия, создать обособленное предприятие и зарегистрировать его в налоговой инспекции, передавать отдельные объекты в аренду, что подтверждается прилагаемым договором от 29 июня 2012, но в итоге пришло к выводу о том, что содержание базы отдыха без дополнительных вложений в капитальный ремонт объектов оказалось экономически необоснованным и невыгодным.

Изложенное подтверждается, в том числе, прилагаемой информацией заместителя прокурора г. Самары советника юстиции Смирновой М.Ю. в адрес начальника управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Самарской области советника юстиции Левичева Д.А. о результатах проверки обращения директора ООО «Солнечный берег» Янмурзаевой Э.И., привлеченного к участию в настоящем деле в качестве третьего лица.

Более того, необходимость капитального ремонта объектов движимого и недвижимого имущества, в том числе и спорного Объекта, подтверждена и письмом Заявителя от 01 апреля 2013 в адрес муниципального предприятия с просьбой согласовать ремонт и переоборудование базы отдыха для восстановления ее

работоспособности и спроса потенциальных отдыхающих – жителей городского округа Самара, на общую сумму в размере 33 000 000 (тридцати трех миллионов) рублей. Муниципальное предприятие данные ремонтные мероприятия согласовало, поскольку на 01 апреля 2013 договор купли-продажи от 25 марта 2013 был исполнен сторонами, претензии по имуществу и оплаты его стоимости отсутствовали.

Таким образом, судебным актом судом апелляционной инстанции фактически возложена обязанность сторон договора купли-продажи по двусторонней реституции, что, учитывая первоначальную стоимость имущества и стоимость неотделимых улучшений на сумму в 33 000 000 рублей неминуемо приведет к банкротству муниципального предприятия.

Проведенные Заявителем неотделимые улучшения также подтверждены актом надзирающего органа – постановлением о возбуждении дела об административном правонарушении заместителя прокурора Кировского района г. Самары от 24 марта 2014, из текста которого следует, что ООО «Агро-макс» произвело реконструкцию объектов недвижимого имущества – 24 жилых домиков, путем объединения их временными сооружениями – верандами.

В связи с обращениями муниципального предприятия городского округа Самара «Ремжилуниверсал» и муниципального предприятия городского округа Самара «Городской земельный центр» объекты движимого и недвижимого имущества базы отдыха «Заволжская», в том числе рассматриваемый Объект, были исключены из состава имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения муниципального предприятия «Ремжилуниверсал», и переданы в хозяйственное ведение муниципальному предприятию «Городской земельный центр» приказом городского Департамента № 1731 от 02 августа 2011.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанций были неправильно применены нормы как материального, так и процессуального права, неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также сделаны выводы, не соответствующие обстоятельствам дела.

Кроме того, суд апелляционной инстанции вышел за пределы отказа Управления Росреестра, сделал выводы о мнимости сделок передачи имущества в хозяйственное ведение и последующей реализации без обсуждения и исследования данных обстоятельств при рассмотрении дела в Одиннадцатом арбитражном апелляционном суде; Департаменту стало известно о данной мотивировке лишь из текста оспариваемого постановления, в связи с чем Департамент не имел возможности представить прилагаемую переписку с надзирающими органами и документы, касающиеся распоряжения муниципальным предприятием имуществом до решения вопроса о его реализации путем купли-продажи, опровергающие вывод о мнимости рассматриваемых сделок.

На основании изложенного Департамент просил Арбитражный суд Поволжского округа решение Арбитражного суда Самарской области от 29 марта 2013 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда отменить, вынести новый судебный акт о регистрации перехода права собственности на объекты.

Однако, суд кассационной инстанции поддержал позиции о необходимости проведения торгов при реализации недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения и отказал в регистрации права собственности в связи с несоблюдением 178 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 года.

2.2. Буквальное правоприменение закона о приватизации

Рассмотрим для сравнения дела, в которых суд пришел к противоположному выводу и буквально применил положения закона о приватизации.

В сентябре 2013 года по результатам заседания межведомственной комиссии по урегулированию вопросов долевого строительства на территории Самарской области, Главе городского округа Самара было предписано принять

срочные меры и осуществить поиск шести компенсационных участков для организаций - застройщиков.

К числу проблемных объектов с обманутыми дольщиками относились недостроенные жилые дома, строительство которых осуществляло обанкротившееся акционерное общество «Гагаринец».

В целях дополнительного заинтересовывания потенциальных участников конкурса – застройщиков, которые возьмут на себя обязательства по достройке указанных объектов, было предложено согласовать продажу без проведения торгов в качестве дополнительного компенсационного участка – земельный участок, расположенный по адресу: г. Самара, ул. Советской Армии, д.271 «А» с находящимся на нем объектом незавершенного строительства.

Данный объект с земельным участком находился в муниципальной собственности Самары, а само здание принадлежало на праве хозяйственного ведения муниципальному предприятию Самараводоканал. Строительство указанного объекта по факту не велось с 1998 года, объект находился в неудовлетворительном состоянии и был расположен на «пывучем» грунте, что требовало дополнительных геодезических изысканий и разработки новой проектно-сметной документации по реконструкции здания. Строительная организация «Строй-Ком» в 2014 году выразила готовность взять на себя обязательство решить проблему обманутых дольщиков обанкротившейся организации «Гагаринец» при условии продажи им 9-этажного жилого недостроя по ул. Советская Армия, д. 271, и 5 ноября 2014 между «Строй-ком» и МП «Самараводоканал» был заключен Договор купли-продажи данного здания со степенью готовности 54%.

Во внесудебном порядке Управление Росреестра отказалось регистрировать переход права от муниципального предприятия «Самараводоканал» к застройщику «Строй-Ком» по причине несоблюдения процедуры торгов, предусмотренной федеральным законом № 178-ФЗ.

Однако все три инстанции арбитражного суда в ходе дела № А55-248/2015 признали данный отказ Росреестра незаконным, противоречащим законодательству о приватизации, и обязали зарегистрировать переход права к застройщику, который, в свою очередь, после данной сделки за свой счет достроил проблемные жилые дома обанкротившегося акционерного общества «Гагаринец».

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Ком» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к Управлению Росреестра о признании незаконным сообщения от 19 декабря 2014 об отказе в государственной регистрации перехода права и права собственности на незавершенный строительством жилой дом, назначение: жилое здание, 9, технический - этажный (подземных этажей - подвал), степень готовности - 54%, инвентарный номер 007000092, литера А, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, д. 271А ул. Советской Армии, кадастровый номер 63:01:0638001:843, обязанности осуществить регистрацию перехода права и права собственности на указанный объект недвижимости за обществом.

Судебными актами судов первой и апелляционной инстанций заявление удовлетворено. Суд возложил на него обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем осуществления регистрации перехода права и права собственности на объект недвижимости на незавершенный строительством жилой дом и признал сообщение управления незаконным, назначение: жилое здание, 9, технический - этажный (подземных этажей - подвал). Степень готовности- 54%, инвентарный номер 007000092, литера А, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, д. 271А ул. Советской Армии, кадастровый номер 63:01:0794231:843, за обществом. Управление, обжалуя принятые судебные акты, в кассационной жалобе просит их отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь в ее обосновании на неправильное применение судом норм материального права. В отзывах общество и муниципальное предприятие г. Самары «Самараводоканал» (далее – предприятие), просят в

удовлетворении кассационной жалобы отказать, полагая судебные акты правильными.

До начала судебного заседания от общества с ограниченной ответственностью «ПромТехСтейт», г. Самара, Третьяковой Татьяны Сергеевны, г. Самара поступили ходатайства о привлечении их к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора. Однако рассмотрев заявленные ходатайства, судебная коллегия их отклонила.

Арбитражный суд Поволжского округа, проверив законность обжалуемых судебных актов, посчитал их подлежащими оставлению без изменения по следующим основаниям.

Между обществом и предприятием заключен договор купли-продажи от 05 ноября 2014 № 141105 вышеуказанного незавершенного строительством жилого дома. 05 ноября 2014 вышеуказанный объект недвижимого имущества передан обществу по акту приема-передачи имущества. 11 ноября 2014 во исполнение договора купли-продажи от 05 ноября 2014 № 141105 обществом перечислены на расчетный счет предприятия денежные средства в размере в размере 12 139 000 руб., что подтверждалось платежным поручением № 56.

Общество и предприятие обратились в Управление с заявлением от 11 ноября 2014 о государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанный объект недвижимости, о чем в книгу учета входящих документов № 01/059/2014 внесена запись № 480.

Управление уведомлением от 19 ноября 2014 № 01/59/2014-480 приостановило государственную регистрацию до 19 декабря 2014, поскольку не представлены документы, подтверждающие соблюдение порядка реализации данного объекта недвижимости через аукцион, так как объект недвижимого имущества принадлежит на праве собственности Самарской области.

Управление сообщением от 19 декабря 2014 № 01/059/2014-480 отказало обществу и предприятию в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности общества на указанный объект

незавершенного строительства со ссылкой на абзац 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122).

Управление мотивировало отказ несоблюдением публичных процедур реализации муниципального имущества, а также отсутствием предварительного согласия собственника имущества на совершение сделки купли-продажи и отсутствие отчета об оценке реализуемого имущества. Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды двух инстанций, удовлетворяя заявленные требования, исходили из следующего.

Предприятие учреждено Комитетом по управлению имуществом г. Самары 01 марта 1994, зарегистрировано постановлением администрации г. Самары от 24 октября 1994 № 1496. В соответствии с пунктом 1 Устава предприятие является правопреемником прав и обязанностей государственного производственного управления водопроводно-канализационного хозяйства г. Самары (далее – ПУВКХ). Строительство спорного объекта недвижимости первоначально осуществляло ПУВКХ. Постановлением администрации г. Самары от 10 июня 1994 № 893 (л.д. 58, т. 2) ПУВКХ в постоянное пользование предоставлен земельный участок площадью 1432 кв. м и разрешено строительство 9-ти этажного трехсекционного жилого дома по ул. Советской Армии в Октябрьском районе. Актом от 04 июля 1994 № 6867 ПУВКХ произведен отвод земельного участка под строительство жилого дома. Предприятию выдано свидетельство от 11 июля 1994 № 200991 о праве постоянного пользования указанным земельным участком в целях строительства жилого дома. ПУВКХ были получены технические условия на присоединение к сетям электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, на подключение к тепловым сетям, отвод ливневых стоков, на проектирование наружного освещения жилого дома по ул. Советской Армии.

После учреждения и регистрации в 1994 предприятия права и обязанности ПУВКХ перешли к вновь созданному предприятию. Дальнейшее строительство и обслуживание спорного объекта производилось предприятием за счет собственных денежных средств. Ранее полученные ПУВКХ технические условия на подключение жилого дома переоформлялись (продлевались) на предприятие. Данные обстоятельства судами установлены и лицами, участвующими в деле, не оспариваются.

Суд кассационной инстанции отметил, что в силу статьи 47 Основ гражданского законодательства от 31 мая 1991 № 2211-1 предприятие, за которым имущество закреплено собственником этого имущества на праве полного хозяйственного ведения, является юридическим лицом и осуществляет в отношении этого имущества права и обязанности собственника, поскольку законодательством не установлено иное.

Таким образом, право хозяйственного ведения у предприятия на упомянутый объект незавершенного строительства возникло до вступления в законную силу Федерального закона № 122, то есть является ранее возникшим. Указанное означает, что решение Арбитражного суда Самарской области от 01 марта 2011 по делу № А55-21513/2010 по иску Департамента управления имуществом городского округа Самара к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области, Министерству имущественных отношений Самарской области о признании права муниципальной собственности на обозначенное имущество особого значения не имеет.

Так, в соответствии со статьей 294 Гражданского кодекса Российской Федерации муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом которое принадлежит ему на праве хозяйственного ведения. В соответствии с пунктами 4.1, 4.2 устава предприятия, оно не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество или иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества предприятия; собственник

имущества предприятия дает согласие предприятию совершать крупные сделки, связанные с отчуждением или возможностью отчуждения имущества, стоимость которого составляет более 10% уставного фонда предприятия. 28 октября 2014 предприятие обратилось в городской Департамент имущества городского округа Самара с заявлением дать согласие на заключение между предприятием и обществом договора купли-продажи в отношении вышеуказанного объекта недвижимости.

Было дано согласие Департаментом предприятию от 31 октября 2014 № 15-0718/44531 на совершение крупной сделки, направленной на реализацию объекта недвижимого имущества. Данное согласие приложено к заявлению о регистрации перехода права собственности, что подтверждается распиской от 11 ноября 2014 в получении документов.

При таких обстоятельствах довод Управления о том, что предприятием не было получено предварительного согласования на совершение крупной сделки, признан судами необоснованным.

Согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливающего порядок и способы приватизации государственного и муниципального имущества, действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении.

В связи с этим ссылки управления на положения статьи 13 Закона о приватизации, согласно которой при приватизации государственного и муниципального имущества в числе прочих способов используется продажа муниципального имущества на аукционе или конкурсе, верно признана судами ошибочной.

Статья 17.1 Закона о конкуренции устанавливает обязательное проведение конкурса или аукциона при заключении договоров, предусматривающих переход

прав владения и (или) пользование государственным (муниципальным) имуществом и не распространяет свое действие на заключение договоров купли-продажи.

По мнению судебной коллегии, в данном случае, регистрирующий орган не вправе давать оценку сделке, не положенной в основании перехода права собственности. Указанной прерогативой обладает только суд.

В соответствии с этим, Арбитражный суд Поволжского округа постановил зарегистрировать переход права собственности от городского округа Самара к ООО «Строй-Ком» в результате сделки купли-продажи объекта недвижимости по адресу Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 271А, как обладателем права хозяйственного ведения на объект, и между покупателем – ООО «Строй-Ком», совершенной без проведения публичных процедур в виде торгов.

Идентичным образом разрешился следующий судебный спор.

Решением Арбитражного суда по Самарской области [3] от 25.01.10 были признаны незаконными отказы Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области от 06.07.09 г. № 01/134/2009-339; 01/134/2009-№340; 01/134/2009-341 об отказе муниципальному предприятию городского округа Самара «Ремжилуниверсал» в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на объекты недвижимого имущества: по адресу: Самарская область, Куйбышевский район, д. 9 Долотный переулок, площадью 147 кв.м, государственной регистрации права хозяйственного ведения от 31 декабря 2008 г. серия 63-АГ, № 11251) расположенное нежилое помещение (2 этаж, № 26, 28, 29, 130-135); по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, д. 29 ул. Ново-Садовая, площадью 89,3 кв.м, (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 31 декабря 2008 г. серия 63-АГ, № 112452) расположенное нежилое помещение (подвал – комнаты № 4, 5, 7-10); по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, д. 32 ул. Парижской коммуны, площадью 141,4 кв.м, (свидетельство о

государственной регистрации права хозяйственного ведения серия 63-АГ, № 112363) расположенное нежилое помещение (1 этаж, № 1-9, 100103).

Суд обязал Управление Росреестра по Самарской области по Самарской области в месячный срок после вступления в законную силу решения суда осуществить регистрацию перехода права собственности и права собственности на объекты недвижимого имущества по адресу: Самарская область, Куйбышевский район, д. 9 Долотный переулок, площадью 147 кв.м, (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 31 декабря 2008 г. серия 63-АГ, № 112251) расположенное нежилое помещение (2 этаж, № 26, 28, 29, 130-135); по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, д. 29 ул. Ново-Садовая, площадью 89,3 кв.м, (свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 31 декабря 2008 г. серия 63-АГ № 1122452) расположено нежилое помещение (подвал – комнаты № 4, 5, 7-10); по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, д. 32 ул. Парижской коммуны, площадью 141,4 кв.м, расположенное нежилое помещение (1 этаж, № 1-9, 1000103).

Постановлением Арбитражного суда апелляционной инстанции от 19 марта 2010 решение суда было оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области просило отменить названные судебные акты как принятые с нарушением норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение. В заседании кассационной инстанции 24 мая 2010 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 13 часов 45 минут 27 мая 2010. Кассационная коллегия Федерального арбитражного суда Поволжского округа, проверив законность обжалованных судебных актов, правовых оснований для их отмены либо изменения не находит.

Как следует из материалов дела, муниципальное предприятие г.о. Самара «Ремжилуниверсал» 22 мая 2009 г. обратилось в УФРС по Самарской области для

регистрации взноса в имущество некоммерческого партнерства по содействию в реализации социальных программ городского округа Самара «СамараСтройГрад» следующих объектов недвижимости: нежилое помещение (2 этаж, № 26, 28, 29, 130-135), расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, Долотный переулок, д. 9, площадью 147 кв.м, нежилое помещение (подвал – комнаты № 4, 5, 7-10), расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, д. 29, площадь 89,3 кв.м, кадастровый номер 63-63-01/177/2006-257; нежилое помещение (1 этаж, № 1-9,100-103), расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, ул. Парижской Коммуны, д. 32, площадь 141,4 кв.м, кадастровый номер 63-63-01/165/2007-623. Сообщениями от 06 июля 2009 г. № 01/134/2009-340; 01/134/2009341; 01/134/2009-339 в государственной регистрации перехода права и права собственности заявителю было отказано.

Ответчик мотивировал отказ тем, что муниципальное предприятие г.о. Самара «Ремжилуниверсал» не уполномочено совершать с недвижимым имуществом, закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения, сделки, влекущие отчуждение данного имущества, а сделка по передаче муниципального имущества в качестве взноса в имущество некоммерческого партнерства по содействию и развитию социальных программ городского округа Самара «Самара-СтройГрад», оформленная протоколом общего собрания членов некоммерческого партнерства по содействию в реализации социальных программ городского округа Самара «Самара-СтройГрад» № 2/у от 10 апреля 2009 г., заключена в нарушение норм действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их

компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Согласно пункту 1.5 протокола общего собрания членов некоммерческого партнерства по содействию в реализации социальных программ городского округа Самара «Самара-СтройГрад» от 10.04.2009 № 2/у следует, что муниципальное предприятие г.о. Самара «Ремжилуниверсал» внесло взнос в имущество некоммерческого партнерства по содействию в реализации социальных программ городского округа Самара «Самара-СтройГрад» в виде спорных объектов недвижимости.

В соответствии со статьей 129 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Согласно статье 6 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и унитарных муниципальных предприятиях», муниципальные предприятия могут быть участниками (членами) некоммерческих организаций.

Может быть принято только с согласия собственника имущества решение об участии унитарного предприятия в некоммерческой организации. Муниципальным предприятием г.о. Самара «Ремжилуниверсал» 06.04.2009 г. было получено согласие городского Департамента имущества городского округа Самара на участие муниципального предприятия в некоммерческом партнерстве по содействию в реализации социальных программ городского округа Самара «Самара-СтройГрад» и на внесение вклада в имущество некоммерческой организации в виде спорных объектов недвижимости.

В соответствии со статьей 295 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Подлинник и копия письма Департамента управления имуществом городского округа Самара от 06 апреля 2009 г. № 15-07-09/19846, в котором выражено согласие собственника имущества на внесение его в качестве вклада в имущество некоммерческого партнерства, были представлены в адрес регистрирующего органа, что следует из расписок о получении документов на государственную регистрацию от 22 мая 2009 г. № 01/134/2009-339. Сделка, оформленная протоколом общего собрания членов некоммерческого партнерства по содействию в реализации социальных программ городского округа Самара «Самара-СтройГрад» № 2/у, не оспорена. Заявителем не представлены доказательства того, что внесение имущества в качестве вноса в имущество некоммерческого партнерства противоречит уставной деятельности муниципального предприятия. Факт передачи имущества подтвержден заявителем актом приемапередачи от 22 мая 2009, представленным в регистрирующий орган 02 июня 2009.

Суд правомерно признал, что обжалуемые отказы Управление Росреестра по Самарской области противоречат требованиям статей 18, 20 Федерального закона от 21.06.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и нарушают законные интересы и права заявителя. Согласно частям 2 и 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если оспариваемый ненормативный правовой акт, действия (бездействие) и решение государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают законные интересы и права заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, суд принял решение о признании ненормативного правового акта недействительным,

решений и действий (бездействия) незаконными и обязал устранить допущенные нарушения прав и интересов заявителя.

Выводы суда о применении норм права соответствуют фактическим обстоятельствам дела, представленным сторонами доказательствам. Доводам заявителя кассационной жалобы дана надлежащая правовая оценка.

На основании вышеизложенного арбитражный суд Поволжского округа постановил оставить без изменений судебные акты арбитражных судов первой и апелляционной инстанций от 25.01.2010 и от 19.03.2010, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Таким образом, арбитражные суды всех трех инстанций при рассмотрении данного судебного спора отклонили довод регистрирующего органа о необходимости соблюдения публичных процедур включения в прогнозный план и приватизации и торгов при определении юридической судьбы любых объектов публичной собственности, в том числе закрепленных на вещном праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, как и следует из буквального толкования федерального законодательства о приватизации публичного имущества.

Так же интересен следующий случай, судебный спор по которому позволил не нарушить права детей, обучающихся в учреждении дополнительного образования «Лидер».

Так же интересен следующий случай, судебный спор по которому позволил не нарушить права детей, обучающихся в учреждении дополнительного образования «Лидер». При этом важно отметить, что на дату рассмотрения дела в суде в данном учреждении дополнительного образования занимались только школьники, в количестве 400 человек. На сегодняшний же день в данном учреждении открыты дополнительные группы для детей дошкольного возраста, и общее количество обучающихся составляет уже свыше 1000 человек. При этом, в случае отсутствия исключения в законодательстве о приватизации

государственного и муниципального имущества, позволившем состояться нижеописанной сделке, скорее всего данный центр внешкольного образования уже прекратил бы свое функционирование.

В силу ряда неправомερных сделок строительная организация во второй половине 90-х продала один и тот же объект физическим лицам и передала его же в собственность городского округа Самара.

На тот момент еще не вступил в силу закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с чем отследить чужие претензии на городское имущество было проблематично.

В нежилом помещении, которое город считал своим, разместился и успешно функционировал на протяжении более 10 лет детский центр дополнительного образования «Лидер», в котором обучалось на тот момент свыше 400 детей, сейчас их число достигло 1000.

Параллельно покупатель по договору долевого участия в строительстве после 1998 года зарегистрировал свое право собственности на это помещение, и несколько раз объект был перепродан. И в итоге конечный собственник в лице ООО «Саман» заявил свои права на помещение. Перед городом встал выбор: найти новое большое помещение для обучающихся, либо выкупить или через какую-либо иную сделку зарегистрировать право муниципальной собственности.

ООО «Саман», как собственник помещения, предложил принять от города другие объекты взамен используемого детским центром «Лидер».

Закон о приватизации №178-ФЗ не предусматривает возможности заключить сделку с конкретным контрагентом, тем более не предусмотрена возможность заключить договор мены нежилых помещений.

Но и здесь помогло исключение из закона №178. То, что не позволено органу местного самоуправления, позволено муниципальному предприятию в

отношении имущества, находящегося у предприятия на праве хозяйственного ведения.

И муниципальное предприятие городского округа Самара «Ремжилуниверсал» заключило без торгов договор мены помещений, в результате которого помещение детского центра «Лидер» стало городским, а дети продолжили свое обучение.

Правда регистрировать и сделку, и регистрацию перехода права пришлось снова на основании судебного акта арбитражного суда.

Общество с ограниченной ответственностью «Саман» [4] (далее по тексту – заявитель, общество,) обратилось в арбитражный суд с требованием о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее по тексту – Управление, заинтересованное лицо) об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности ООО «Саман» на объекты недвижимости: 1. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-449 от 07.10.2010 на нежилое здание (сооружение), литера Л, площадью 120,5 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Советский район, г. Самара, д. 12а ул. Печерская, строение 1. 2. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-462 от 07.10.2010 на нежилое помещение - котельная, литера ПД11Д12 площадью 280,60 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Промышленный район, г. Самара, Гвардейский пер., д. 7а. 3. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-464 от 07.10.2010 на нежилое помещение - подвал: комнаты №№ 9-17, 19-24, 26-28, 1 этаж: комнаты №№ 34, 36-52, 74-78, площадью 534,80 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район, г. Самара, д. 12/46 проспект Metallургов/ул. Юбилейная. 4. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-465 от 07.10.2010 на нежилое помещение - 1 этаж: комнаты №№ 53-65,

площадью 118,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район, г. Самара, д. 12/46 проспект Metallургов/ ул. Юбилейная. 5. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-467 от 07.10.2010 на нежилое помещение (механическая прачечная и котельная литера 0,01,02, площадью 584,40 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район, г. Самара, д. 22 проспект Metallургов. О признании незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности муниципальной собственности г.о. Самара и права хозяйственного ведения МП г.о. Самары «Ремжилуниверсал» на объекты недвижимости: 1. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-469 от 07.10.2010 на нежилое помещение подвал: комнаты №№ 4-6, площадью 133,70 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, проспект Карла Маркса, д. 31, кадастровый номер 63-63-01/342/2007-203. 2. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-472 от 07.10.2010 на нежилое помещение подвал: комнаты №№ 1-3, площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район, г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса, кадастровый номер 63-63-01/342/2007-204. 3. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 464 от 07.10.2010 на нежилое помещение 1 этаж: комнаты №№ 1, 20, 21, 23; 2 этаж: комнаты №№ 1-17, 19-32 площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса, кадастровый номер 63-63-01/342/2007-512. Кроме того, заявитель просит обязать Управление Росреестра по Самарской области произвести государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности ООО «Саман» на следующие объекты недвижимости: 1. Нежилое здание (сооружение), литера Л, площадью 120,5 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Советский район г. Самара, д. 12а ул. Печерская, строение 1,

кадастровый номер 63-63-01/122/2007-577. 2. Нежилое здание - котельная, литера П,Щ,П2 площадью 280,60 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Промышленный район г. Самара, д. 7а Гвардейский пер., кадастровый номер 63:01:0000000:0:19765. 3. Нежилое помещение - подвал: комнаты №№ 9-17, 19-24, 26-28, 1 этаж: комнаты №№ 34, 36-52, 74-78, площадью 534,80 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, д. 12/46 проспект Metallургов/ул. Юбилейная. 4. Нежилое помещение - 1 этаж: комнаты №№ 53-65, площадью 118,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д. 12/46. 5. Нежилое здание (механическая прачечная и котельная литера 0,01,02, площадью 584,40 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов, д. 22.

Также заявитель просил обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области произвести государственную регистрацию перехода права собственности и право собственности г.о. Самара и право хозяйственного ведения муниципального предприятия г.о. Самара «Ремжилуниверсал» на следующие объекты недвижимости: 1. Нежилое помещение подвал: комнаты №№ 4-6, площадью 133,70 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31, кадастровый (условный) номер 63-63- 01/342/2007-203. 2. Нежилое помещение подвал: комнаты №№ 1-3, площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31, кадастровый (условный) номер 63-63-01/342/2007-204. 3. Нежилое помещение 1 этаж: комнаты №№ 1, 20, 21,23; 2 этаж: комнаты №№ 1-17, 19-32 площадью 480,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31, кадастровый (условный) номер 63-63-01/342/2007-512.

Заявление мотивировано тем, что сделка по обмену спорных зданий не является приватизацией муниципального имущества, в связи с чем на порядок ее

совершения не распространяются положения Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества». Заявитель также указывал, что на правоотношения по передаче спорных зданий не распространяется действие Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку договор купли-продажи заключался не для целей предоставления более выгодных условий деятельности хозяйствующего субъекта на товарном рынке.

Целью заключения сделки являлось получение дохода от распоряжения имуществом, а не оказание муниципальной помощи. В судебном заседании представитель заявителя, городского Департамента управления имуществом, Муниципального образовательного учреждения дополнительного образования детей Центра дополнительного образования детей «Лидер» поддержали доводы, изложенные в заявлении.

Исследовав материалы дела, а также позиции сторон, участвующих в рассмотрении спора, оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, суд посчитает требования законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению. Как следует из материалов дела, 23 сентября 2010 года Муниципальное предприятие городского округа Самара «Ремжилуниверсал» и Общество с ограниченной ответственностью «Саман» обратились в Управление Росреестра по Самарской области с заявлением о государственной регистрации перехода права и права собственности на 8 объектов недвижимого имущества: 1. Нежилое здание (сооружение), литера Л, площадью 120,5 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Печерская, д. 12а, строение 1. 2. Нежилое здание – котельная, литера П,Ш,П2 площадью 280,60 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Гвардейский пер., д. 7а. 3. Нежилое помещение – подвал: комнаты №№ 9-17, 19-24, 26-28, 1 этаж: комнаты №№ 34, 36-52, 74-78, площадью 534,80 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д. 12/46. 4. Нежилое помещение - 1 этаж: комнаты №№ 53-65, площадью 118,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская

область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д. 12/46. 5. Нежилое здание (механическая прачечная и котельная литера 0,01,02, площадью 584,40 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов, д. 22. 6. Нежилое помещение подвал: комнаты №№ 4-6, площадью 133,70 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 3,. 7. Нежилое помещение подвал: комнаты №№ 1-3, площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31. 8. Нежилое помещение 1 этаж: комнаты №№ 1, 20, 21, 23; 2 этаж: комнаты №№ 1-17, 19-32 площадью 480,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31. Сообщениями исх. №№01/382/2010-449; 01/382/2010- 462; 01/382/2010-464; № 01/382/2010-465; 01/382/2010-467; 01/382/2010-469;01/382/2010-472; 01/382/2010-464 от 07.10.2010г.

Управление Росреестра по Самарской области отказало в государственной регистрации перехода права и нежилые здания.

Основаниями для отказа в регистрации права собственности на выше обозначенные нежилые здания и помещения Управление указало следующие обстоятельства: - имущество изначально было закреплено собственником за муниципальным предприятием в целях его последующего отчуждения. - мена объектов противоречит принципу специальной (целевой) правоспособности муниципального предприятия «Ремжилуниверсал»; 5 А55-21809/2010 - отсутствие документов, свидетельствующих о том, что приобретение спорных объектов осуществлено одним из способов, установленных статьей 13 Федерального закона от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Также государственный орган указал, что на регистрацию не были представлены документы, подтверждающие использование публичных процедур, обеспечивающих равный доступ для хозяйствующих субъектов - торгов (конкурсов,

аукционов) при отчуждении указанных зданий. Оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, имеющиеся в материалах дела доказательства, суд пришел к выводу о соответствии сделки мены спорных объектов недвижимости требованиям статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 2 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Судом было установлено и материалами дела подтверждено, что Муниципальное образование городской округ Самара является собственником объектов недвижимого имущества: - нежилого здания (сооружения), литера Л, площадью 120,5 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Печерская 12а, строение 1; - нежилого здания - котельной, литера П,П1,П2 площадью 280,60 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Гвардейский пер., д.7а; - нежилого помещения - подвал: комнаты №№9-17, 19-24, 26-28, 1 этаж: комнаты №№ 34, 36-52,74-78, площадью 534,80 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д.12/46, нежилого помещения - 1 этаж: комнаты №№53-65, площадью 118,90 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д.12/46, нежилого здания (механической прачечной и котельной литера О,О1,О2, площадью 584,40 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Metallургов, д.22, нежилое помещение подвал: комнаты №№ 4-6, площадью 133,70 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31. - нежилое помещение подвал: комнаты №№ 1-3, площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31. Нежилое помещение 1 этаж: комнаты №№ 1, 20, 21,23; 2 этаж: комнаты №№ 1-17, 19-32 площадью 480,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31.

Указанные объекты недвижимого имущества на основании Приказа Департамента управления имуществом от 22 апреля 2010 г. №1403 и Приказа Департамента управления имуществом от 17 ноября 2008 №2032 переданы в хозяйственное ведение Муниципального предприятия Ремжилуниверсал. Право собственности Муниципального образования городской округ Самара и право хозяйственного ведения МП г.о. Самара Ремжиуниверсал в установленном законом 6 А55-21809/2010 порядке было зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности (т.1. л.д. 82-86). Департамент управления имуществом городского округа Самара, согласно положениям, ст. 47 Устава городского округа Самара, передает имущество в хозяйственное ведение для достижения муниципальными предприятиями целей, ради которых они созданы, а именно, удовлетворение общественных потребностей в результатах деятельности и получение прибыли.

Статьей 294 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом. Частью 2 ст. 295 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

На основании договора мены № 554 от 23 сентября 2010 г. ООО «Саман» приобрело у муниципального предприятия городского округа Самара «Ремжилуниверсал» спорные объекты недвижимого имущества, передав в свою очередь Муниципальному предприятию принадлежащие ему на праве собственности нежилые помещения. В соответствии с пунктом 2 статьи 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» государственное или муниципальное

предприятие вправе распоряжаться недвижимым имуществом с согласия собственника имущества в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которого, определены уставом такого предприятия. В данном случае договор мены имел целью получение Муниципальному предприятию объектов недвижимости, необходимых для осуществления его деятельности. При осуществлении сделки между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, отчуждение имущества произведено с поведением рыночной оценки объектов муниципальной собственности.

23 сентября 2010 года муниципальное предприятие г.о. Самара «Ремжилуниверсал» было получено согласие собственника указанного муниципального имущества (т.1. л.д. 129), в лице представителя – Департамента управления имуществом городского округа Самара, на совершение муниципальным предприятием крупной сделки, направленной на реализацию указанного имущества. Подлинник и копия Письма Департамента управления имуществом от 23.09.2010 № 15-07-04/50530, в котором выражено согласие на реализацию муниципального предприятия г.о. Самара «Ремжилуниверсал» указанного недвижимого имущества, были представлены в адрес регистрирующего органа при подаче заявлений о государственной регистрации перехода права собственности. Согласно п. 3.5 Постановления Самарской городской Думы от 01 июня 2001 года № 76 «Об утверждении Положения «О порядке передачи муниципального имущества в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям городского округа Самара» распоряжение недвижимым имуществом, в том числе путем продажи, обмена, передачи в залог, аренду, внесения в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, а также иными способами осуществляется предприятием с предварительного письменного согласия Департамента.

Таким образом, анализ федерального законодательства и нормативных правовых актов городского округа Самара говорит о том, что согласие собственника

на отчуждение хозяйствующим субъектом объекта недвижимости должно быть выражено предварительно и в письменной форме. Ссылка регистрирующего органа на непредставление заявителем документов, свидетельствующих о совершении сделки мены с учетом положений Федерального закона 7 А55-21809/2010 от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон № 178-ФЗ) является несостоятельной. Подпунктом 9 пункта 2 статьи 3 Закона № 178-ФЗ установлено, что действие данного федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении. Согласно пункту 2.3. Устава муниципального предприятия г.о. Самара «Ремжилуниверсал», (т.1. 67-73), муниципальное предприятие вправе осуществлять операции с недвижимым имуществом, принадлежащим предприятию на праве хозяйственного ведения.

Таким образом, утверждение регистрирующего органа о несоответствии действий муниципального предприятия по реализации объектов недвижимости на основании договора мены уставной деятельности муниципального предприятия не обоснованно. Следовательно, реализация данных объектов недвижимости путем заключения договора мены объектов недвижимости № 554 от 23 сентября 2010 г. не нарушает норм действующего законодательства и соответствует уставной деятельности муниципального предприятия. Довод регистрирующего органа о том, что целью закрепления имущества в хозяйственное ведение муниципального предприятия не может быть его отчуждение, поскольку такая деятельность не отвечает целям создания унитарного предприятия, не может быть принят судом во внимание, так как положениями статьи 295 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» прямо закреплено право унитарного предприятия распоряжаться недвижимым имуществом с согласия собственника. Ссылка регистрирующего органа на то, что отчуждение путем

заключения договора мены объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении муниципального предприятия, возможно не только с согласия собственника имущества, но и при обязательном согласовании сделки с территориальным органом Федеральной антимонопольной службы, так как данная сделка по своей сути является муниципальной преференцией, не нашла подтверждения в ходе судебного разбирательства.

В соответствии с частью 3 статьи 20 Закона Российской Федерации от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 1.3 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению заявлений о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы России № 841 от 16 декабря 2009 г., Федеральная антимонопольная служба России и его территориальные органы осуществляют государственную функцию по рассмотрению заявлений о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции.

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона Российской Федерации от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Анализ положений действующего законодательства позволяет суду сделать вывод о том, что преференция представляет собой помощь, льготу, предоставляемую исключительно федеральным или государственным органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления. В данном случае

имела место реализация объектов недвижимости хозяйствующим 8 А55-21809/2010 субъектом - муниципальным предприятием посредством заключения договора мены. При таких обстоятельствах, реализация муниципальным предприятием объектов недвижимости, закрепленных за ним на праве хозяйственного ведения, путем заключения договора мены, не является муниципальной преференцией. Учитывая вышеизложенное, договор мены от 23 сентября 2010 года № 554 не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, вывод регистрирующего органа о том, что сделка свидетельствует об отчуждении муниципального имущества в обход процедуры приватизации, представляется ошибочным. Кроме того, в соответствии с п.9 ч.2 ст.3 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», действие данного федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении.

Следовательно, законодатель намеренно предусмотрел возможность продажи муниципального имущества предприятиями, владеющими им на праве хозяйственного ведения, без соблюдения процедуры, регламентированной в Законе о приватизации. Учитывая изложенное, суд считает, что представленные заявителями в регистрирующий орган документы соответствуют требованиям статей 17,18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», что позволяло регистрирующему органу осуществить государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности.

Суд пришел к выводу, что установленные судом обстоятельства по настоящему спору дают суду основание считать, что оспариваемые решения об отказах в государственной регистрации перехода права и права собственности не соответствует требованиям статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

с ним», нарушает права и законные интересы заявителей по дальнейшему использованию и распоряжению объектом недвижимого имущества, что является согласно положениям Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для признания его незаконным.

Судом было постановлено признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности Общества с ограниченной ответственностью «Саман» на объекты недвижимости: Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 449 от 07.10.2010 на нежилое здание (сооружение), литера Л, площадью 120,5 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Советский район г. Самара, д. 12а ул. Печерская, строение 1. 9 А55-21809/2010. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 462 от 07.10.2010 на нежилое помещение — котельная, литера П,П1,П2 площадью 280,60 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Промышленный район г. Самара, д. 7а Гвардейский пер.; Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 464 от 07 октября 2010 года на нежилое помещение - подвал: комнаты №№ 9-17, 19-24, 26-28, 1 этаж: комнаты №№ 34, 36-52, 74-78, площадью 534,80 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д. 12/46. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 465 от 07 октября 2010 года на нежилое помещение - 1 этаж: комнаты №№ 53-65, площадью 118,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, проспект Metallургов/ул. Юбилейная, д. 12/46. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 467 от 07.10.2010 года на нежилое помещение (механическая прачечная и котельная литера О,О1,О2, площадью 584,40 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, д. 22 проспект Metallургов. Признать незаконным решение

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности муниципальной собственности г.о. Самара и права хозяйственного ведения муниципального предприятия г.о. Самары «Ремжилуниверсал» на объекты недвижимости: Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 469 от 07.10.2010 на нежилое помещение подвал: комнаты №№ 4-6, площадью 133,70 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса, кадастровый (условный) номер 63-63-01/342/2007-203. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010-472 от 07.10.2010 на нежилое помещение подвал: комнаты №№ 1-3, площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса. Выраженное в сообщении об отказе в государственной регистрации № 01/382/2010- 464 от 07.10.2010 на нежилое помещение 1 этаж: комнаты №№ 1, 20,21, 23; 2 этаж: комнаты №№ 1-17, 19-32 площадью 480,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области по вступлении в законную силу решения суда по делу №А55-21809/2010 в месячный срок осуществить государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности Общества с ограниченной ответственностью «Саман» на следующие объекты недвижимости: Нежилое здание (сооружение), литера Л, площадью 120,5 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, , Советский район г. Самар, д. 12а ул. Печерская, строение 1, кадастровый номер 63-63-01/122/2007-577. Нежилое здание - котельная, литера П, П1, П2 площадью 280,60 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Гвардейский пер., д. 7а. Нежилое помещение - подвал: комнаты №№ 9-

17, 19-24, 26-28, 1 этаж: комнаты №№ 34, 36-52, 74-78, площадью 534,80 кв.м., расположенное по адресу: Самарская10 А55-21809/2010 область, Кировский район г. Самара, д. 12/46 проспект Metallургов/ул. Юбилейная. На нежилое помещение - 1 этаж: комнаты №№ 53-65, площадью 118,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, д. 12/46 проспект Metallургов/ул. Юбилейная. На нежилое здание (механическая прачечная и котельная литера О, О1, О2, площадью 584,40 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Кировский район г. Самара, д. 22 проспект Metallургов. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области по вступлении в законную силу решения суда по делу №А55-21809/2010 в месячный срок произвести государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности г.о. Самара и право хозяйственного ведения М.П. г.о. Самара «Ремжилуниверсал» на: Нежилое помещение подвал: комнаты №№ 4-6, площадью 133,70 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, проспект Карла Маркса, д. 31. Нежилое помещение подвал: комнаты №№ 1-3, площадью 130,50 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса. Нежилое помещение 1 этаж: комнаты №№ 1, 20, 21, 23; 2 этаж: комнаты №№ 1-17, 19- 32 площадью 480,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, Железнодорожный район г. Самара, д. 31 проспект Карла Маркса. Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Саман» расходы по оплате госпошлины в сумме 2000 руб.

Вышеприведенные примеры свидетельствуют о том, что правоприменительная практика должна быть понятной, однообразной и прозрачной для каждого субъекта, будь то гражданин, юридическое лиц, спецсубъект. В том же случае, если имеет место неоднозначное толкование закона, требуется оперативное и обязательное изменение нормативного правового акта или

официальное разъяснение его применения на практике, поскольку обратное приводит к недоверию со стороны граждан к закону и государству в целом.

Если правоприменительная практика настолько неоднозначна, возможно стоит задуматься о законодательном закреплении критериев, когда публичное имущество в обязательном порядке должно быть продано с торгов, например, исходя из его стоимости и (или) назначения по аналогии с Постановлением Правительства РФ от 06.06.2003 года № 333 «О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия»

Заключение

Таким образом, можно заключить, что приватизацией в законе и литературе называют нормативную форму преобразования публичного имущества в частное по особым правилам, которые установлены законом. Она берет в себя специальные юридические приемы по прекращению публичной формы собственности и приобретения имущества гражданами и юридическими лицами.

Основным нормативным правовым актом в сфере разгосударствления публичного имущества является федеральный закон №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», принятый 21 декабря 2001 года.

В отношении отдельных субъектов правоотношений приняты самостоятельные законы, регулирующие особый льготный, возмездный порядок приобретения в собственность арендуемых нежилых зданий и помещений, в частности в отношении субъектов малого и среднего бизнеса, нотариусов и нотариальных палат.

При этом, вышеуказанный федеральный закон от 21 декабря 2001 года распространяется не на все отношения, направленные на передачу в частную собственность публичного имущества. Так, в частности, он не распространяет своего действия на отношения, связанные с приватизацией жилья, земельных участков, а также имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за городскими и муниципальными предприятиями.

При этом, данный федеральный закон распространяется не на все отношения, направленные на передачу в частную собственность публичного имущества. Так, в частности, он не распространяет своего действия на отношения, связанные с приватизацией жилья, земельных участков, а также имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за государственными и муниципальными предприятиями.

Различные государственные структуры смотрят на данное исключение по-разному.

В частности, надзирающие органы, такие как прокуратура, федеральная антимонопольная служба, Росреестр зачастую считают это законодательным пробелом, провоцирующим коррупционные проявления, связанные, например, с избеганием процедуры торгов в отношении публичного имущества, а, следовательно, и ограничивающим круг потенциальных покупателей.

Однако, нельзя согласиться с тем, что федеральный законодатель на протяжении 17 лет не замечает данный пробел, что может свидетельствовать только о том, что данное исключение оставлено осознанно, как способ решения точечных вопросов, направленных на решение социально ориентированных задач.

Во всех случаях сделки рассматривались в судебной плоскости из-за вышеупомянутой позиции Управления Росреестра по Самарской области, которое пытается расширительно толковать Закон о приватизации и распространять его на отношения, к которым он неприменим.

Исходя из приведенных примеров можно сделать вывод о том, что не все вопросы, которые как нам кажется не нашли освещения в федеральном законодательстве, являются на самом деле неурегулированными. А так называемые законодательные пробелы законодательства о приватизации публичного имущества помогают правоприменителю в лице органов государственной власти и органов местного самоуправления решать социально ориентированные вопросы.

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята 12 декабря 1993 г. // СПС «КонсультантПлюс».
2. «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»: Федеральный закон от 24 июля 2007 № 209-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
3. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Федеральный закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
4. «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»: Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
5. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
6. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате»: Федеральный закон №4462-1 от 01.02.1993 (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 23.05.2018) // СПС «КонсультантПлюс»
7. «Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения»: Статья 23 Федерального закона № 178-ФЗ. «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс»
8. «Продажа акций акционерного общества, долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на конкурсе»: Статья 20 Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс»

9. «Сфера действия настоящего Федерального закона»: Статья 3 Федерального закона № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс»

10. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-24336/2009. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/72055600-b9ff-4ded-8325-edc25806fb73> (дата обращения 04.05.2018)

11. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-19679/2013. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/5e10fd5f-e9ac-42c2-a0f5-df3a4c4f5d09> (дата обращения 26.04.2018)

12. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-15831/2010. - URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/a969166b-f300-4d8b-b419-341b93b122af> (дата обращения 11.04.2018)

13. «Прогнозный план приватизации муниципального имущества городского округа Самара на 2018 год и плановый период 2019-2020 годов»: Постановление Администрации городского округа Самара №905 от 10 октября 2017 г. // Официальный сайт Администрации городского округа Самара. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/446576608> (дата обращения 10.05.2018)

14. «О порядке формирования, ведения, обязательного опубликования перечня муниципального имущества городского округа Самара, свободного от прав третьих лиц, используемого в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства»: Решение Думы городского округа Самара от 27 июня 2013 г. №334 // Официальный сайт Думы городского

округа Самара. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/464005549> (дата обращения 06.04.2018)

Литература

15. Гражданское право. Часть вторая: Учебник / Под общей ред. А.Г. Калпина. - М.: Юрист, 2001.
16. Гражданское право: Учебник. 6-е изд. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М., 2002. Т. 1.
17. Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Паследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. —Е.А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2005.
18. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 1 / Отв. ре. Е.А. Суханов. - М., 1998;
19. Гурвич В. Террористы подкосили приватизацию / В. Гурвич // Российская газета. - 2002. - 30 октября.
20. Делягин М. Иностранные инвестиции идут в неэффективные отрасли / М. Делягин // Финансовые известия. - 1994. - № 15. - 14-20 апреля.
21. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А. Дозорцев // Юрид. мир. - 1997. - № 8.
22. Ермошкина М. Задаток и предварительный договор: тест на совместимость / М. Ермошкина // Газета «эж-ЮРИСТ». - 2005. - № 32.
23. Ефремова И. Иностранцы не спешат скупать Россию / И. Ефремова // Business MN. - 1994. Апрель.
24. Журавская Е. Приватизация в России: законодательство и реальный процесс / Е. Журавская, А. Радыгин // Экономические реформы, -1993. - Вып. 1.
25. Защита права собственности в арбитражном суде: Комментарий арбитражной практики. — М.: ИНФРА-М, Юридическая фирма КОНТРАКТ, 1999.
26. Зинченко А. Собственность. Свобода. Право / А. Зинченко, П.С. Бондарь. - Ростов-на-Дону. - 1995.

27. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа / Е.В. Иванова // Право и экономика. - 2004. - № 8.
28. Иванов В. Коллективная собственность общины / В. Иванов // Закон. - 1996.
29. Карапетян Приватизация - решающий участок реформ / Карапетян. - Деловой мир. - 1992. - №2.
30. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) // Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. -Издательство «Юрайт», 2004.
31. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) // Под ред. О.Н. Садикова. - Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательский Дом «ИНФРА-М», 2005.
32. Комментарий к Земельному кодексу РФ / Под ред. О.И. Крассова. — М.: Юрист, 2002.
33. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. - М.: Спарк, 1995.

Интернет-ресурсы

34. Официальный сайт Администрации городского округа Самара – URL: <http://samadm.ru/> (дата обращения 09.05.2018)
35. Официальный сайт Арбитражного суда Поволжского округа. –URL: <http://faspo.arbitr.ru/> (дата обращения 16.04.2018)
36. Официальный сайт Арбитражного суда Самарской области. – URL: <http://samara.arbitr.ru/> (дата обращения 21.04.2018)
37. Официальный сайт Департамента управления имуществом городского округа Самара URL:http://samadm.ru/authority/the_department_for_property_management/ (дата обращения 13.04.2018)
38. Официальный сайт Думы городского округа Самара – URL: <http://gordumasamara.ru/page-contacts/duma-gorodskogo-okruga-samara/> (дата

обращения 04.04.2018)

39. Официальный сайт Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда.
– URL: <http://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения 10.04.2018)

40. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». –
URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.05.2018)