

Мнение Уполномоченного по защите прав предпринимателей в

Республике Карелия по жалобе

от 19.12.2018 № 10-00273-ОБ

1. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.

Пострадавший: Индивидуальный предприниматель

2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЖАЛОБЕ.

К Уполномоченному обратился Индивидуальный предприниматель (далее – Заявитель) по вопросу приобретения в собственность арендуемого в п. Куркиеки муниципального недвижимого имущества (далее – Имущество).

Заявитель является арендатором Имущества согласно договору аренды от 27.12.2007 (далее – Договор), который был пролонгирован в 2018 году.

Неоднократно Заявителем подавались заявления в Администрацию Лахденпохского муниципального района (далее – Администрация) на реализацию права преимущественного выкупа арендуемого помещения в рамках Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22.07.2008 № 159-ФЗ (далее – Закон №159-ФЗ), но получал отказы Администрации (по мнению Заявителя незаконные).

В 2018 году Заявитель вновь подал заявление в Администрацию – вх. № 374 от 20.06.2018. В ответе от 13.07.2018 № 3083 Администрация дала согласие на выкуп помещения и оговорила условия, соответствующие ст. 9 Закона № 159-ФЗ:

При получении заявления уполномоченные органы обязаны:

1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным

законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления;

2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Администрация уполномочила Заявителя (по ее заявлению) на заключение договора на оценку, затем провела его экспертизу и отказала в принятии, со ссылкой на нарушении Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон № 135-ФЗ, предложив Заявителю представить исправленный отчет.

3.МЕРОПРИЯТИЯ, ПРОВЕДЕННЫЕ ПО ИНИЦИАТИВЕ УПОЛНОМОЧЕННОГО.

3.1. Работа с Заявителем.

- Личный прием Заявителя 19.12.2018 года.

3.2. Изучение представленных Заявителем материалов и документов.

3.3. Направление запросов Уполномоченного:

3.3.1. Руководителю Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия – Кондратьевой А.М.;

3.3.2. Главе администрации Лахденпохского муниципального района - Пинигину В.М.;

3.3.3. Прокурору Республики Карелия Государственному советнику юстиции 2 класса - Габриеляну К.К.

4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Уполномоченный усматривает нарушение прав предпринимателя по следующим основаниям:

4.1. Согласно ст. 9 Закона № 159-ФЗ:

При получении заявления уполномоченные органы **обязаны:**

- 1) обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в двухмесячный срок с даты получения заявления;
- 2) принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;
- 3) направить заявителю проект договора купли-продажи арендуемого имущества в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

4.2. Обязанность заключить договор на проверку оценки рыночной стоимости арендуемого имущества лежит на продавце арендуемого имущества.

Законом № 159 - ФЗ покупателю предоставлено право не согласиться с оценкой и оспорить ее в судебном порядке.

В ст. 4 Закона № 159 – ФЗ сказано, что течение срока, указанного в части 4 настоящей статьи, приостанавливается в случае оспаривания субъектом малого или среднего предпринимательства достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда.

Законом не предусмотрено право продавца передать свою обязанность покупателю, так как это входило бы в противоречие со статьей 4 (оспаривание отчета, который был заказан покупателем от имени продавца).

4.3. Экспертиза на соответствие отчета № 1018007, на которую ссылается Администрация в своем отказе, выполнена ненадлежащим лицом.

4.3.1. Статья 17.1. Закона № 135-ФЗ: для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения

эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Экспертиза отчета не является контролем, осуществляемым в соответствии со статьей 24.3 настоящего Федерального закона.

4.3.2. Особенности проведения экспертизы отчета об определении отдельного вида стоимости объекта оценки (в частности, кадастровой стоимости), в том числе в части подтверждения стоимости объекта оценки (далее - особенности проведения экспертизы отчета), устанавливаются федеральным стандартом оценки.

4.3.3. Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки.

4.3.4. Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа,

осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

4.3.5. Действия (бездействие) эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков при проведении экспертизы отчета, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в саморегулируемую организацию оценщиков в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, или оспорены в судебном порядке.

4.3.6. Экспертиза отчета может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки.

4.3.7. Следует отметить, что в замечаниях ООО «Карельская экспертно-сервисная компания «ЭСКО» указано, что не учтено обременение помещения долгосрочным договором аренды.

При этом, данный вопрос получил свое разрешение еще в 2011 году:

Постановление 13ААС от 13 октября 2011 г. по делу №А26-283/2010

Суд первой инстанции, проанализировав все четыре имеющиеся в материалах дела отчета об оценке спорного объекта, пришел к выводу, что разница между определенными оценщиками величинами рыночной стоимости объекта

оценки образовалась только за счет учета/неучета обременения объекта договором аренды;

а также пришел к обоснованному выводу о том, что цена выкупа должна быть определена без учета обременения выкупаемого объекта правом долгосрочной аренды самого покупателя (истца),

поскольку указанное право аренды прекращается в результате выкупа объекта (ст. 413 ГК РФ), то есть истец приобретает имущество свободным от прав третьих лиц и будет получать доход от использования объекта в полном объеме.

При этом в случае отказа арендатора (истца) от выкупа арендуемого имущества у иных лиц прав на приобретение данного имущества в порядке ФЗ №159-ФЗ не возникает.

(согласно ст. 7 уступка преимущественного права не допускается)

- В силу п.1 ст. 414 ГК РФ обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существующего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающими иной предмет или способ исполнения (новация).

- Согласно ст. 413 ГК РФ обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице. При заключении договора купли-продажи муниципального имущества в порядке, установленном ФЗ №159-ФЗ, договор аренды прекращается в силу совпадения должника и кредитора в одном лице.

- Приобретение арендованного имущества в порядке реализации положений ФЗ №159-ФЗ предопределяет прекращение обременения выкупаемого имущества в момент заключения договора купли-продажи.

- В силу бесспорности прекращения прав арендатора в момент заключения договора купли-продажи доля стоимости этих прав в объекте оценки не подлежит учету при определении рыночной стоимости имущества.

ВАС РФ Определение от 12.09.2011 №ВАС-11525/11 «Об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ».

Эту позицию высказало и Минэкономразвития России:

Ответ Министерства (Письмо от 18 июня 2010 г. N Д06-1861, далее – приведена выдержка из текста Письма):

«<...> Относительно содержания задания на оценку сообщаем, что п. 17 Стандарта определен перечень информации, которая должна быть отражена в задании на оценку, в том числе информация об объекте оценки, имущественных правах на него и допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка.

Одновременно сообщаем, что, по мнению Департамента, при составлении задания на проведение оценки помещения, целью которого является реализация норм ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", представляется целесообразным не учитывать информацию о договоре долгосрочной аренды в случае, если в результате покупки оцениваемого помещения договорные отношения между арендатором и арендодателем прекращаются.»

Министерство также занимает аналогичную позицию в своих Письмах от 24 мая 2011 г. N Д06-2607, от 18 июня 2010 г. N Д06-1862, от 18 июня 2010 г. N Д06-1877, от 18 июня 2010 г. N Д06-1868.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что предполагаемые эксперты не владеют методикой оценки имущества в целях реализации арендатором преимущественного права выкупа арендуемого имущества.

4.3.8. Прокурором Лахденпохского муниципального района по обращению Уполномоченного была проведена проверка, по фактам выявленных нарушений прокурором района Главе Администрации Лахденпохского муниципального района 13.02.2019 внесено представление об устранении нарушений требований законодательства об отчуждении недвижимого

имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства.

5. Вывод:

5.1. Возложение на покупателя обязанности провести оценку имущества в отсутствие установленной законом процедуры и отказ принимать результаты такой оценки приводят к затягиванию сроков, в течение которых арендатор вынужден нести расходы по аренде.

5.2. Нарушение пп.1 п.3 ст.9 Федерального закона №159-ФЗ: Муниципальное казенное учреждение «Комитет по земельным и имущественным отношениям» (далее - МКУ «КЗИО») не обеспечило заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества. Вместе с тем, МКУ «КЗИО» необоснованно возложило обязанность по проведению оценки арендуемого имущества на Заявителя.

С уважением,

**Уполномоченный
по защите прав
предпринимателей в
Республике Карелия**



Е.Г. Гнётова