



Корпорация
МСП

Приобретение субъектами малого
и среднего предпринимательства
арендуемого недвижимого имущества



Обеспечение **благоприятных условий для развития субъектов МСП** является одной из основных целей государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства (далее – МСП) в Российской Федерации ([пункт 2 части 2 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»](#)) (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ) .

Федеральным законом № 209-ФЗ предусмотрено, что **одной из форм поддержки, предоставляемой субъектам МСП является имущественная поддержка.**

В соответствии со [статьей 18 Федерального закона № 209-ФЗ](#) под имущественной поддержкой понимается в частности **деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления по продаже государственного и муниципального имущества, включенного в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц** (за исключением имущественных прав субъектов МСП), в соответствии с [Федеральным законом 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 № 159-ФЗ).

Приобретение в собственность субъектами МСП арендуемого государственного и муниципального имущества осуществляется в соответствии с условиями и в порядке, которые регламентированы [Федеральным законом № 159-ФЗ](#).

Данный материал позволит малым и средним предприятиям сориентироваться в процедурах выкупа такого имущества, а также в нюансах, связанных с реализацией прав предпринимателей при применении Федерального закона № 159-ФЗ.



Общие условия приобретения арендуемого недвижимого имущества субъектами МСП

Федеральный закон № 159-ФЗ устанавливает **преимущественное право субъектов МСП на приобретение арендуемого недвижимого имущества** (далее также – имущество) по цене, равной его рыночной стоимости (далее также – преимущественное право).

Преимущественное право заключается в следующем:

- в случае принятия решения об условиях приватизации арендуемого субъектом МСП имущества (далее – решение о приватизации) **орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан предложить** такому лицу **первому приобрести** это имущество посредством направления ему такого решения и предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества (далее – предложение о приобретении имущества) с приложением проекта соответствующего договора ([часть 2 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ](#));

- **преимущественное право субъектов МСП – арендаторов имущества должно быть предусмотрено в решениях о приватизации** ([часть 1 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ](#));

- в случае согласия субъекта МСП на использование преимущественного права **орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан заключить договор купли-продажи** арендуемого имущества с таким лицом ([часть 4 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ](#)), т.е. на указанные отношения распространяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о заключении договора в обязательном порядке ([статьи 445 – 446 ГК РФ](#));

- **субъект МСП вправе в инициативном порядке направить** в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления **заявление о реализации преимущественного права** ([часть 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ](#));

- **приобретение субъектом МСП арендуемого имущества при реализации преимущественного права осуществляется без проведения аукциона или конкурса.**

Важно знать

1. **Субъект МСП вправе отказаться от реализации преимущественного права в любой день до истечения 30 дней** до получения предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества и с момента такого отказа **утрачивает преимущественное право** ([часть 6 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ](#)).

2. **Субъект МСП также утрачивает преимущественное право** ([часть 9 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ](#)):

- **по истечении 30 дней** со получения предложения о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества, **если этот договор не подписан** таким лицом (за исключением случаев, когда течение этого срока приостанавливается при оспаривании субъектом МСП достоверности величины рыночной стоимости приобретаемого имущества

- **с момента расторжения договора** купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом МСП.

3. **Уступка преимущественного права** иным лицам **не допускается** ([часть 7 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ](#)).

4. **Преимущественное право может быть реализовано субъектами МСП до 1 июля 2018 г.** ([часть 3 статьи 10 Федерального закона № 159-ФЗ](#))

1. Какое имущество может быть приобретено субъектами МСП в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ?

По правилам Федерального закона № 159-ФЗ субъекты МСП вправе приобрести арендуемое ими недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов Российской Федерации либо в муниципальной собственности, как включенное в утвержденные в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ перечни государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам МСП (далее – перечни), так и не включенное в перечни.



Важно знать

1. В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона № 159-ФЗ субъекты МСП не вправе использовать преимущественное право для приобретения имущества:

- переданного организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП в соответствии со статьей 15 Федерального закона № 209-ФЗ;
- входящего в состав имущественных комплексов государственных или муниципальных унитарных предприятий;
- принадлежащего государственным или муниципальным учреждениям на праве оперативного управления;
- ограниченного в обороте.

2. Правила Федерального закона № 159-ФЗ не распространяются на отношения по выкупу земельных участков, что не исключает приобретения субъектами МСП земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством о приватизации (пункт 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134).

3. По правилам Федерального закона № 159-ФЗ нельзя выкупить недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности.

4. Непрерывный срок владения как условие для приобретения арендуемого имущества (в том числе в случае перехода в его пределах права аренды, основанного на универсальном или сингулярном правопреемстве) означает, что в течение предусмотренного Федеральным законом № 159-ФЗ минимального срока непрерывного владения (соответственно, 2 и 3 года) такое владение должен осуществлять только субъект МСП (пункты 6 и 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134).



Общие условия приобретения арендуемого недвижимого имущества субъектами МСП

При этом **имущество, включенное в перечни**, должно (**часть 2¹ статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ**):

- находиться **в перечне в течение 5 и более лет** до дня подачи субъектом МСП заявления о реализации преимущественного права на его приобретение;

- по состоянию на **1 июля 2015 года использоваться субъектом МСП на праве аренды непрерывно в течение 3 и более лет** в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Имущество, **не включенное в перечни**, должно по состоянию на **1 июля 2015 года использоваться субъектом МСП на праве аренды непрерывно в течение 2 и более лет** в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества (**пункт 1 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ**).



2. Кто может выступать покупателем и продавцом арендуемого недвижимого имущества?

Преимущественное право приобрести арендуемое государственное и муниципальное имущество **могут реализовать только субъекты МСП** – юридические лица и индивидуальные предприниматели, отнесенные в соответствии с условиями, установленными [статьей 4 Федерального закона № 209-ФЗ](#), к малым предприятиям (в том числе к микропредприятиям), и средним предприятиям.

Сведения о субъекте МСП на день заключения договора купли-продажи имущества **не должны быть исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства** ([пункт 5 статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ](#)).

Не могут выступать покупателями имущества **субъекты МСП** – арендаторы ([статья 3 Федерального закона № 159-ФЗ](#)):

- указанные в [части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ](#), а также осуществляющие добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых);

- **имеющие задолженность по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням)** на день заключения договора купли-продажи имущества (в случае согласия на использование преимущественного права) либо на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение имущества.





Продавцом имущества может выступать (части 1 и 3 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ):

- **орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления**, уполномоченные на осуществление функций по приватизации государственного или муниципального имущества (далее – уполномоченный орган);
- **государственное или муниципальное унитарное предприятие** в отношении недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и арендуемого субъектом МСП (в случае принятия таким предприятием решения о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение имущества, и при согласии собственника на отчуждение этого имущества).

Важно знать

Субъект МСП вправе реализовать преимущественное право на приобретение в отношении нескольких арендуемых им объектов недвижимого имущества (пункт 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134)



3. Цена приобретаемого субъектом МСП арендуемого имущества

Субъекты МСП при реализации преимущественного права приобретают имущество по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном [Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#) (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) ([статья 3 Федерального закона № 159-ФЗ](#)).

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям ([статья 8 Федерального закона № 135-ФЗ](#)), в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.



Важно знать

1. **Течение 30-дневного срока**, предусмотренного для заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, **приостанавливается в случае оспаривания субъектом МСП достоверности величины рыночной стоимости** объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, до дня вступления в законную силу решения суда ([часть 4¹ статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ](#)).

2. По общему правилу **итоговая величина рыночной стоимости** объекта оценки, определенная в отчете об оценке, **является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета** ([часть 2 статьи 12 Федерального закона № 135-ФЗ](#)).



1. Приобретение имущества в связи с принятием решения об условиях его приватизации

Процедура приобретения субъектом МСП имущества, иницируемая уполномоченным органом или государственным (муниципальным) унитарным предприятием, возможна только в отношении имущества, не включенного в перечни, и предусматривает следующие шаги:

Шаг 1.

Направление субъекту МСП решения о приватизации, предложения о приобретении арендуемого имущества с приложением проекта договора купли-продажи такого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера (часть 2 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ).

*Срок со дня принятия решения о приватизации – **10 дней.***



Порядок приобретения арендуемого недвижимого имущества



Шаг 2.

Заключение договора купли-продажи арендуемого имущества в случае согласия субъекта МСП на использование преимущественного права либо направление субъектом МСП письменного отказа от реализации преимущественного права (**часть 4 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ**).

Срок со дня получения субъектом МСП предложения о приобретении арендуемого имущества – 30 дней.

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (**пункт 1 статьи 432 ГК РФ**).

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет продажи и цена недвижимости (**статьи 554, 555 ГК РФ**).

Важно знать

1. При заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие документов, подтверждающих своевременное внесение арендной платы в соответствии с договорами, а также документов о погашении задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту МСП продавцом) (**часть 5 статьи 4 Федерального закона № 159-ФЗ**).

2. Если в рамках реализации преимущественного права приобретения арендатором, являющимся субъектом МСП, арендованного государственного имущества в ответ на предложенный уполномоченным органом проект договора арендатор направляет продавцу протокол разногласий или новую редакцию договора с иным расчетом цены приобретения, арендатор не считается отказавшимся от преимущественного права (**определения Верховного Суда РФ от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8832 по делу № А40-34226/2014, от 02.10.2015 № 305-ЭС15-8151 по делу № А40-48277/2014, от 30.09.2015 № 305-ЭС15-8832 по делу № А40-34226/2014**).

3. Если субъект МСП направил продавцу подписанный договор купли-продажи имущества и (или) протокол разногласий с нарушением 30-дневного срока для заключения этого договора, он считается не подписавшим договор и утратившим свое преимущественное право (**определение ВАС РФ от 12.11.2013 № ВАС-13265/13 по делу № А41-6835/12**).



2. Заявительный порядок приобретения имущества

Шаг 1

- **Направление субъектом МСП** в уполномоченный орган заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, как включенного в перечень, так и не включенного в него (часть 2 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ).

Шаг 2

- **Обеспечение** уполномоченным органом заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом № 135-ФЗ (пункт 1 части 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ).
- **Срок со дня получения заявления субъекта МСП – 2 месяца**

Шаг 3

- **Принятие** уполномоченным органом решения о приватизации арендуемого имущества (пункт 2 части 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ).
- **Срок со дня принятия отчета об оценке – 2 недели**

Шаг 4

- **Направление** уполномоченным органом субъекту МСП проекта договора купли-продажи арендуемого имущества (пункт 3 части 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ).
- **Срок со дня принятия решения о приватизации – 10 дней**

Порядок приобретения арендуемого недвижимого имущества

!!! Если субъект МСП не соответствует установленным **статьей 3 Федерального закона № 159-ФЗ** требованиям и (или) отчуждение арендуемого имущества в порядке реализации преимущественного права не допускается законом, **уполномоченный орган возвращает заявление с указанием причины отказа в приобретении арендуемого имущества**

Срок со дня получения заявления субъекта МСП – 30 дней .



Важно знать

1. **Подача субъектом МСП заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не влечет возникновения у него обязанности заключить договор купли-продажи данного имущества (пункт 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134).**

2. **Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 20.12.2010 № 22-П, признал не противоречащими Конституции Российской Федерации взаимосвязанные положения частей 2 и 3 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ, поскольку эти положения не предполагают возможности принудительного отчуждения из муниципальной собственности объектов, хотя и предоставленных в аренду субъектам МСП, но необходимых муниципальным образованиям для решения вопросов местного значения и соответствующих требованиям законодательства о составе объектов муниципальной собственности.**

При этом Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что введенное Федеральным законом № 159-ФЗ **обязательное отчуждение арендуемых субъектами МСП объектов муниципальной собственности касается имущества, нахождение которого в муниципальной собственности не допускается и которое подлежит приватизации в силу закона.**



3. Порядок оплаты приобретаемого арендуемого имущества

1. Приобретаемое субъектом МСП при реализации преимущественного права **имущество может быть оплачено одним из двух способов** (часть 1 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ):

- **единовременно;**
- **в рассрочку** посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат **в равных долях** (с начислением на сумму рассрочки **процентов по ставке, равной 1/3 ставки рефинансирования, установленной Банком России**, на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества).

При этом **субъект МСП вправе досрочно оплатить имущество**, приобретенное в рассрочку (часть 4 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ).

2. Устанавливается **прямой запрет на включение в договор** купли-продажи арендуемого имущества **условий о неприменении правила** (пункт 3 статьи 489 ГК РФ) **о нахождении имущества, оплачиваемого в рассрочку, в залоге у продавца до полной оплаты** (часть 5 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ). В противном случае договор будет считаться **ничтожным**.



Порядок приобретения арендуемого недвижимого имущества



3. **Право выбора способа оплаты** приобретаемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах **принадлежит субъекту МСП** (часть 2 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ).

4. **Срок рассрочки** устанавливается законами субъектов Российской Федерации.

При этом рассрочка не может быть установлена на срок **менее 5 лет**, а если такой срок не определен законом субъекта Российской Федерации, то равен **5 годам** (часть 1 статьи 5, часть 1 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ).

Важно знать

1. **Стоимость неотделимых улучшений** арендуемого имущества **засчитывается в счет его оплаты** приобретаемого арендуемого имущества в случае, если такие улучшения осуществлены с согласия арендодателей (часть 6 статьи 5 Федерального закона № 159-ФЗ), независимо от того, включено ли положение о возможности такого зачета в договор купли-продажи такого имущества (определение ВАС РФ от 22.12.2009 № ВАС-16558/09 по делу № А32-15017/2009-6/338).

2. **Реализация (передача) государственного или муниципального имущества, не закрепленного за государственными или муниципальными предприятиями (учреждениями) и составляющего государственную или муниципальную казну, выкупаемого в порядке, установленном Федеральным Законом № 159-ФЗ, не образует объекта налогообложения НДС** (подпункт 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации).



4. Споры

Все **споры** в процессе реализации субъектами МСП своего преимущественного права на приобретение арендуемого имущества **можно условно разделить на 3 вида:**

- **обжалование отказа** уполномоченного органа в **реализации преимущественного права** субъекта МСП на приобретение арендуемого имущества, **либо его бездействия в принятии решения об отчуждении арендуемого имущества** и (или) в совершении юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права;
- так называемые **преддоговорные споры**, связанные с определением условий, на которых должен заключаться договор купли-продажи недвижимого имущества, в том числе споры о достоверности величины рыночной стоимости выкупаемого имущества;
- **споры, связанные с оспариванием заключенных договоров купли-продажи** ранее арендованного имущества.



Порядок приобретения арендуемого недвижимого имущества

1. Наиболее распространенными видами действий (бездействия) уполномоченного органа, которые обжалуются субъектами МСП при реализации преимущественного права, являются:

1) **необоснованный отказ в принятии решения** об отчуждении арендуемого имущества ([определение Верховного Суда РФ от 09.12.2015 № 301-КГ15-15373 по делу № А11-9452/2014](#); [постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.06.2015 № Ф09-2931/15 по делу № А50-23970/2013](#));

2) **злоупотребление гражданскими правами** (статья 10 ГК РФ), в частности **воспрепятствование реализации субъектом МСП преимущественного права** на приобретение арендуемого имущества, например:

- уполномоченным органом прекращен договор аренды в одностороннем порядке ([определение Верховного Суда РФ от 11.10.2016 №305-ЭС16-12579 по делу № А40-82132/2015](#));

- имущество, являющееся объектом договора аренды, внесено в уставный капитал хозяйственного общества или передано унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения либо учреждению на праве оперативного управления ([постановление Президиума ВАС РФ от 14.06.2011 № 337/11 по делу № А41-33084/09](#), [определение ВАС РФ от 26.04.2011 № ВАС-5123/11 по делу № А51-651/2010](#), [определение Верховного Суда РФ от 06.03.2015 № 13-ПЭК15 по делу № А41-13301/2012](#));

3) **уклонение от принятия решения о приватизации** арендуемого имущества по заявлению субъекта МСП (см. [постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.01.2016 № Ф09-10823/15 по делу № А76-8621/2015](#)).

Субъект МСП, чье преимущественное право было нарушено, **может оспорить отказ уполномоченного органа** в реализации права на приобретение, **а также его бездействие** в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества и (или) совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации права на приобретение, **в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации** («Рассмотрение дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц»). При этом **удовлетворение такого заявления** само по себе **не влечет перевода прав и обязанностей покупателя на арендатора** ([пункт 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134](#)).

Порядок приобретения арендуемого недвижимого имущества

2. **Преддоговорные споры** субъектов МСП с уполномоченными органами **направлены**, в первую очередь, **на разрешение разногласий**:

- **по определению достоверной величины рыночной стоимости** объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества (определения Верховного Суда РФ от 18.08.2015 № 307-ЭС15-10053 по делу № А56-9909/2014; от 02.10.2015 N 305-ЭС15-8151 по делу N А40-48277/2014; от 02.10.2015 № 307-ЭС15-11716 по делу № А56-8225/2014; постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.08.2015 № Ф07-6366/2015, Ф07-6581/2015 по делу № А56-47296/2014). В указанных спорах одними из определяющих являются доказательства, подтверждающие иную цену либо недостоверность цены, определенной в отчете об оценке, подготовленном оценщиком по заказу уполномоченного органа;

- **по определению стоимости** согласованных с арендодателем **неотделимых улучшений** арендуемого имущества **в целях ее зачета в счет оплаты** приобретаемого субъектом МСП арендуемого имущества (определения Верховного Суда РФ от 28.03.2016 № 309-ЭС16-1888 по делу № А07-22613/2014; от 15.02.2016 № 302-ЭС15-19574 по делу № А74-3952/2014; от 28.05.2015 № 306-ЭС15-5371 по делу № А06-3987/2013; постановление Президиума ВАС РФ от 25.12.2012 № 9785/12 по делу № А46-764/2011).

Во всех названных случаях споры должны разрешаться в порядке, предусмотренном статьями 445 и 446 ГК РФ.

Так, **если субъектом МСП** в течение **30 дней** уполномоченному органу будет **направлен протокол разногласий** к проекту договора купли-продажи арендуемого имущества, **уполномоченный орган обязан** в течение **30 дней** со дня получения протокола разногласий **известить субъекта МСП о принятии договора в его редакции либо об отклонении протокола разногласий**.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок **субъект МСП вправе передать разногласия**, возникшие при заключении договора, **на рассмотрение суда**.

Если уполномоченный орган уклоняется от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, **субъект МСП вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор**. В этом случае **договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда**, с момента вступления его в законную силу.

Важно знать

1. **Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки** (пункт 4 статьи 445 ГК РФ).

2. **Разногласия, которые возникли при заключении договора и не были переданы на рассмотрение суда в течение 6 месяцев** с момента их возникновения, **не подлежат урегулированию в судебном порядке** (пункт 2 статьи 446 ГК РФ).



Порядок приобретения арендуемого недвижимого имущества

3. Особенности оспаривания заключенных договоров купли-продажи ранее арендованного имущества определены в [статье 6 Федерального закона № 159-ФЗ](#).

Так, [часть 1 указанной статьи](#) устанавливает, что сделки по приватизации государственного или муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение государственного или муниципального имущества, совершенные с нарушением предусмотренных Федеральным законом № 159-ФЗ требований, являются ничтожными.

В частности, является ничтожной сделка купли-продажи недвижимого имущества, заключенная с арендатором, не отвечающим признакам, указанным в [статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ](#). Лицами, заинтересованными в предъявлении требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки, являются субъект Российской Федерации или муниципальное образование, в собственности которых находится недвижимое имущество, прокурор, государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое осуществило его отчуждение с нарушением требований, предусмотренных Федеральным законом № 159-ФЗ ([пункт 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134](#)).

В то же время продажа недвижимого имущества третьему лицу с нарушением принадлежащего субъекту МСП преимущественного права не влечет ничтожности сделки на основании [части 1 статьи 6 Федерального закона № 159-ФЗ](#). В этом случае в соответствии с частью 2 статьи 6 указанного Федерального закона заинтересованный субъект МСП в течение **2 месяцев** с момента, когда он узнал или должен был узнать о таком нарушении, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя в судебном порядке. При этом надлежащими ответчиками по иску о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества, совершенному с нарушением преимущественного права субъекта МСП, являются продавец и покупатель этого имущества ([пункт 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134](#)).

См. по этому вопросу, например, [определения ВАС РФ от 03.02.2014 № ВАС-257/14 по делу № А47-13380/2012; от 15.02.2012 № ВАС-934/12 по делу № А57-9766/2010; от 28.12.2009 № ВАС-13592/09 по делу № А19-14594/08-54](#).