



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 2<sup>1</sup> 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 4<sup>1</sup> 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, иницилируемая 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](#)).

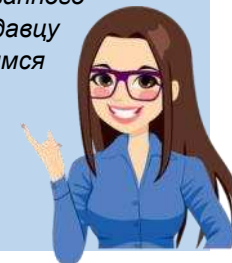
**Существенными условиями** договора купли-продажи недвижимости являются предмет продажи и цена недвижимости ([статьи 554, 555 ГК РФ](#)).

### 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**

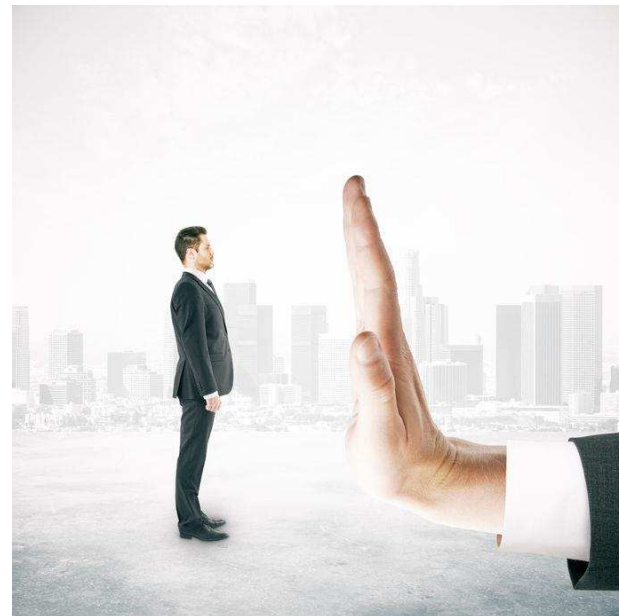
### Шаг 4

- **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](#).