

УДК 343.35(47)
ББК 67.518.1(2Рос)

А.А. Мещерякова

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМ ПРАВЕ ПРИБОРЕТЕНИЯ СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В статье рассмотрены некоторые проблемы, связанные с регламентацией правового положения субъектов малого и среднего предпринимательства. Отмечается, что предлагаемые изменения в действующий Федеральный закон позволят разрешать проблемы правоприменения в сфере государственного регулирования и поддержки субъектов малого и среднего бизнеса, а также предотвратят злоупотребления должностными полномочиями, коррупцию и нарушения законности среди должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления.

Ключевые слова: малое и среднее предпринимательство; государственная поддержка; злоупотребление; коррупция.

A.A. Mescheryakova

SOME APPLICATION ISSUES FOR LEGISLATION REGULATING PRIORITY RIGHTS OF SMALL AND MEDIUM- SIZED BUSINESSES TO PURCHASE RENTED PROPERTY

The paper considers some issues connected with the regulation of legal position of small and medium-sized businesses. It is pointed out that the suggested changes in the active Federal law will give an opportunity to resolve the problems of law application in the sphere of governmental regulation and support of small and medium-sized businesses. They will also prevent the abuse of authority, corruption and violation of law by officials from public authorities and local government.

Key words: small and medium-sized businesses; governmental support; abuse; corruption.

Поддержка малого и среднего бизнеса в России сегодня осуществляется путем реализации комплекса мер государственными органами федерального, регионального и местного уровня. Применяемые формы поддержки имеют разнообразный характер. Прежде всего, речь идет о разработке, лоббировании и принятии законодательных актов, предусматривающих налоговые и другие льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства. Одной из существенных мер выступает имущественная поддержка названных субъектов. С принятием Федерального закона 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 Рос-

сийской Федерации» [5] (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ) сложилась достаточно обширная практика его применения.

Данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации либо муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства. В нем определяются особенности отчуждения имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, условия предоставления и порядок реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, последствия несоблюдения требований к порядку совершения сделок по возмездному отчуждению государственного или муниципального имущества.

Согласно рассматриваемому Федеральному закону субъекты малого и среднего

предпринимательства обладают преимущественным правом приобретения арендуемого имущества. Не секрет, что субъекты малого бизнеса сегодня очень нуждаются в поддержке со стороны государства, и в первую очередь имущественной. Федеральный закон предоставляет право таким субъектам приобретать арендуемое ими имущество в собственность даже с рассрочкой оплаты. Однако, несмотря на свою значимость, Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ имеет ряд практических недостатков, которые были выявлены посредством исследования арбитражной практики по нескольким федеральным округам*. В ходе исследования были выявлены проблемы, связанные с применением данного закона, на которые стоит обратить внимание.

Во-первых, возникают проблемы в практическом применении ст. 3 рассматриваемого закона, поскольку происходят необоснованные отказы субъектам малого предпринимательства со стороны исполнительного органа в выкупе помещения по мотиву несвоевременно вносимой арендной платы, что порождает судебные споры.

Например, Арбитражный суд Ульяновской области удовлетворил иски о признании индивидуального предпринимателя к Комитету по управлению городским имуществом мэрии г. Ульяновска о признании незаконным отказа в предоставлении преимущественного права на приобретение арендуемого нежилого помещения, поскольку ответчик, не соглашаясь с заявленными требованиями, ссылаясь на несвоевременно вносимую арендную плату истцом [1]. И это не единичные случаи.

Подобные отказы от органов местного самоуправления в предоставлении преимущественного права на приобретение иму-

щества имеются в каждом из рассматриваемых округов.

Полагаем, что внесенные в Федеральный закон № 159-ФЗ 17 июля 2009 г. изменения [3] не решат проблемы, в связи с чем необходимо внести в рассматриваемую статью поправки, изложив ее п. 1 в следующей редакции: «При этом такое преимущественное право может быть реализовано и в нем не может быть отказано при условии, что ...».

Во-вторых, законодателем не определено, кому принадлежит право составлять график внесения платежей в пределах установленного срока рассрочки оплаты выкупаемого имущества – субъекту Российской Федерации или субъекту малого предпринимательства. Поскольку интересы сторон в данном случае диаметрально противоположны, то придется решать данную проблему в судебном порядке.

Например, Советом городского округа город Рыбинск был принят нормативный акт, согласно которому в случае приобретения субъектами малого и среднего предпринимательства в рассрочку арендуемого муниципального имущества оплата по договору купли-продажи арендуемого имущества производится поэтапно в течение срока рассрочки следующими долями: 40 % стоимости выкупаемого имущества вносится в течение одного года с момента подписания договора купли-продажи; 25 % – в течение второго года; 20 % – в течение третьего года; 10 % – в течение четвертого года; 5 % – в течение пятого года. Платежи производятся ежеквартально равными частями не позднее 10-го числа месяца, следующего за кварталом. ООО «Рыбинское бюро путешествий» сочло данную норму не соответствующей ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ: акт как определение порядка оплаты имущества в течение установленного срока рассрочки является исключительным правом покупателя; график платежей не может устанавливаться нормативно, а должен определяться сторонами при заключении договора купли-продажи.

В данном случае суд первой инстанции пришел к выводу, что график оплаты должен быть равномерным в течение всего срока рассрочки, что позволило бы обеспечить баланс публичного и частного интересов.

* Всего рассмотрено и проанализировано 150 решений с участием субъектов малого предпринимательства, вынесенных арбитражными судами Уральского, Волго-Вятского, Сибирского и Поволжского федеральных округов за период с 1 января 2009 г. по 1 ноября 2009 г.; 96 решений было принято по спорам, связанным с использованием субъектами малого предпринимательства преимущественного права выкупа арендуемого имущества на основании рассматриваемого Федерального закона, из них 84 решения в пользу субъекта малого предпринимательства по искам к органам местного самоуправления о признании незаконными действий последних.

Более того, суд кассационной инстанции, проведя проверку оспариваемого акта, пришел к выводу, что право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с п. 2 ст. 5 Федерального закона № 159-ФЗ пределах принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Таким образом, в пределах установленного срока право выбора срока рассрочки оплаты приобретаемого муниципального имущества и, как следствие, графика внесения платежей принадлежат субъекту малого и среднего предпринимательства. В каждом конкретном случае эти условия должны определяться сторонами при заключении договора купли-продажи. Совет, определивший организационные и правовые основы, регулирующие порядок возмездного отчуждения муниципального имущества, не вправе устанавливать обязательные для всех субъектов малого и среднего предпринимательства правила поведения, касающиеся условий внесения платежей в течение периода рассрочки оплаты приобретаемого имущества, поскольку такие условия фактически лишают названных субъектов гарантированных законом прав, носящих индивидуальный характер [2].

Полагаем, что в данном случае необходимо дополнить п. 2 ст. 5 рассматриваемого Федерального закона и читать его следующим образом: «Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, срока рассрочки в установленных в соответствии с настоящей статьей пределах, а также графика платежей принадлежат субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества».

В России малый бизнес, безусловно, нуждается в особом внимании и поддержке со стороны государства, поэтому очень важно,

чтобы эта поддержка была эффективной. Российскому законодателю следует детально регламентировать этапы этой поддержки с целью предотвращения возможных ошибок и устранения уже существующих пробелов. Для того чтобы повысить эффективность поддержки и ее целевого использования предпринимателями, необходимо осуществлять мониторинг реализации законов по поддержке малого предпринимательства.

Как представляется, предлагаемые изменения Федерального закона позволят избежать лишних судебных споров. Следует обратить внимание и на существование правовой неграмотности среди субъектов малого предпринимательства, поэтому далеко не каждый предприниматель обращается в суд с заявлением о неправомерном лишении его прав. Данные изменения Федерального закона помогут избежать многих административных барьеров при решении вопроса о приобретении имущества субъектом малого предпринимательства, проблем, связанных с злоупотреблениями должностными полномочиями, коррупцией и нарушением законности среди должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления, а также при реализации Федерального закона от 25 декабря 2008 г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» [4].

Более гибкая государственная политика в области государственного регулирования малого предпринимательства и снижение количества административных барьеров могли бы способствовать динамичному развитию малого бизнеса в Российской Федерации, поскольку малое и среднее предпринимательство необходимо обществу, чтобы повернуть производство на удовлетворение потребностей каждого конкретного человека, борьбу с диктатом монополистов на потребительском и производственном рынках, создание условий для быстрого освоения новых научно-технических идей и технологий, к которым наиболее восприимчивы мелкие и средние предприятия.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. По материалам официального сайта: <http://ulyanovsk.arbitr.ru> Дело № Ф72-1839/2009, решение от 30 апреля 2009 г.
2. Постановление Федерального арбитражного суда кассационной инстанции Волго-Вятского округа. Дело № А82-1481/2009-14. — URL: <http://fasvvo.arbitr.ru>
3. Российская газета. — 2009. — 22 июля.
4. СЗ РФ. — 2008. — № 52, ч. 1, ст. 6228.
5. СЗ РФ. — 2008. — № 30, ч. 1, ст. 3615.

BIBLIOGRAPHY (TRANSLITERATED)

1. Po materialam ofitsial'nogo sayta: <http://ulyanovsk.arbitr.ru> Delo № F72-1839/2009, reshenie ot 30 aprelya 2009 g.
2. Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda kassatsionnoy instantsii Volgo-Vyatskogo okruga. Delo № A82-1481/2009-14. — URL: <http://fasvvo.arbitr.ru>
3. Rossiyskaya gazeta. — 2009. — 22 July.
4. SZ RF. — 2008. — № 52, ch. 1, st. 6228.
5. SZ RF. — 2008. — № 30, ch. 1, st. 3615.

Информация об авторе

Мещерякова Анастасия Анатольевна (Чита) — аспирант кафедры предпринимательского и финансового права ГОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса. Забайкальский государственный гуманитарно-педагогический университет им. Н.Г. Чернышевского (672007, г. Чита, ул. Бабушкина, 129, e-mail: ananat007@mail.ru)

Information about the author

Mescheryakova, Anastasiya Anatolyevna (Chita) — Ph.D. student, Chair of Entrepreneurial and Financial Law, Baikal National University of Economics and Law, Senior Instructor, Chair of Civil Law and Process. Zabaikalskiy Chernyshevskiy State Humanitarian Pedagogical University (129, Babushkina str., Chita, 672007, e-mail: ananat007@mail.ru)

Редакция журнала
приглашает авторов к сотрудничеству

*С подробной информацией
можно ознакомиться на сайте издания:*

<http://cj.isea.ru>

Подписано в печать 28.05.2010. Формат 60х90 ¹/₈. Гарнитура Antiqua.
Печать офсетная. Бумага офсетная. Усл. печ. л. 12,5. Уч.-изд. л. 8,25.
Тираж 1000 экз. Заказ № 53

ГОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права»
664003, Иркутск, ул. Ленина, 11; www.isea.ru

Отпечатано в ООО Оперативная типография «На Чехова», Иркутск, ул. Чехова, 10,
тел.: (3952) 209-355, 209-056
E-mail: info@print.irk.ru www.print.irk.ru