

УДК 347.453

АРЕНДА ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УНИТАРНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

М. С. Сипатрова

В данной статье проводится анализ элементов системы ограничений, установленных при передаче в аренду имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе пробелы законодательства в данной сфере. Рассмотрен один из видов аренды имущества унитарного предприятия – субаренда. Проведён ретроспективный анализ правового регулирования аренды имущества унитарного предприятия. В работе приведены конкретные примеры правового регулирования, процедуры получения согласия собственника в субъектах РФ. Сделаны выводы о том, что в законодательстве прослеживается тенденция к уменьшению самостоятельности принятия унитарным предприятием решений по поводу распоряжения своим недвижимым имуществом.

Ключевые слова: ограничения, право хозяйственного ведения, право оперативного управления.

Как указано в статье 50 Гражданского Кодекса (ГК) РФ, унитарные предприятия являются одной из форм коммерческих организаций. Их востребованность обусловлена направленностью деятельности, которая выражается в удовлетворении общественных потребностей в товарах, работах, услугах, а эффективность деятельности унитарного предприятия напрямую зависит от того, каким образом происходит распоряжение имуществом, то есть речь идёт о наличии права, на основе которого унитарному предприятию принадлежит его имущество [1].

Собственником такого имущества является не само предприятие, а его учредитель, то есть РФ, субъект РФ, муниципальное образование, которое закрепляет за унитарным предприятием это имущество на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления. Отсюда и возникают ограничения при совершении сделок данными организациями.

Договор аренды является сделкой, дающей возможность наиболее эффективно использования имущества. В связи с чем закон не запрещает сдачу в аренду унитарными предприятиями своего имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного

управления. Но установлены довольно серьёзные ограничения.

Первый элемент системы ограничений связан с правовой природой вещных прав, на основе которых предприятие владеет, пользуется и распоряжается имуществом, закреплённым за ним. Обратимся к статьям 295 и 297 ГК РФ, раскрывающие содержание права хозяйственного ведения и права оперативного управления. В случае если унитарному предприятию принадлежит недвижимое имущество на праве хозяйственного ведения, то такое имущество не может быть передано предприятием в залог, аренду, в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ или иными способами без согласия собственника. Казённые предприятия, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закреплённым за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества. При этом казённые предприятия самостоятельно реализуют производимую ими продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами [2].

В законе указывается на специальную правоспособность рассматриваемого юридического лица, она связана именно с целью, ради которой унитарное предприятие осуществляет свою деятельность, и непосредственно видами деятельности которого оно занимается. Отсюда вытекает второй элемент системы ограничений, содержание которого заключается в недопущении сдачи в аренду имущества, лишаяю-

© Сипатрова М. С., 2016.
Сипатрова Мария Сергеевна,
(masha.sipatrova@yandex.ru),
студент IV курса юридического факультета
Самарского университета,
443086, Россия, г. Самара, Московское шоссе, 34.

щей возможность унитарного предприятия осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом. В случае нарушения этого требования сделка будет признана ничтожной [3]. Также по этому вопросу есть разъяснение в совместном Постановлении Пленума Верховного суда и Пленума Высшего Арбитражного суда 10/22, согласно которому ничтожность выше упомянутой сделки, проведённой с нарушением требований п. 4 ст. 18 Федерального закона (ФЗ) «О государственных и муниципальных предприятиях» признаётся даже в том случае, если было получено согласие собственника [4]. Определение цели и предмета деятельности унитарного предприятия законодательно нигде не закреплено, но в юридической литературе есть точка зрения, согласно которой цель деятельности определяется статьёй 8 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (п. 4).

Третьим элементом системы ограничений прав распоряжения имуществом государственными и муниципальными унитарными предприятиями является сдача земельного участка в субаренду. По общему правилу государственные и муниципальные унитарные предприятия, являющиеся арендаторами земельного участка не вправе сдавать его в субаренду, но есть исключения. Такая сделка допускается в трёх случаях: 1) если передаваемый земельный участок находится в границах морских портов; 2) если такой земельный участок является искусственным, созданным на водных объектах; 3) наличие согласия собственника (арендодателя) при передаче земельного участка (его части) в субаренду концессионеру в случае, если концессионным соглашением предусмотрено использование такого земельного участка (его части) в целях создания (реконструкции) объекта концессионного соглашения или осуществления концессионной деятельности, предусмотренной концессионным соглашением [3].

В контексте рассмотрения такой сделки, как аренда имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, следует также обратить внимание на процедуру получения согласия собственника и само заключение договора аренды соответствующего имущества.

В 2008 году в ФЗ «О защите конкуренции» была включена статья 17.1, которая устанавливала четвёртый элемент системы ограничений, согласно которому заключение договора

аренды имущества государственного и муниципального унитарного предприятия невозможно без проведения конкурса или аукциона на право заключения соответствующего договора. До 2010 года существовал явный пробел в законодательстве, поскольку отдельного механизма правового регулирования проведения такого аукциона или конкурса не был установлен, а это уже в свою очередь создавало свои определённые трудности, применялась аналогия закона. «Согласно ФЗ «О защите конкуренции», конкурсы проводились в порядке, установленном ФЗ от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы – в порядке, установленном ФЗ от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ («О приватизации государственного и муниципального имущества»)» [5]. Но в 2010 г. был издан Приказ Федеральной Антимонопольной Службы № 67, регламентирующий соответствующий порядок проведения аукциона или конкурса, а также устанавливающий перечень видов имущества, в отношении которого заключение договора аренды может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса [6].

В судебной практике ведётся широкая дискуссия по поводу ещё одного ограничения – обязательность проведения оценки для объектов оценки, принадлежащих государству или муниципальному образованию, в том числе для определения стоимости этих объектов в целях передачи в аренду. Одни утверждают, что непривлечение независимого оценщика не является основанием для признания договора аренды государственного и муниципального имущества недействительным [7]. Так Президиум Высшего Арбитражного суда в своём Информационном письме от 30.05.2005 № 92 сделал разграничение случаев непривлечения независимого оценщика и, как следствие, признания сделки недействительной. Если для сторон сделки предусмотрена обязательность величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком, то в случае совершения сделки по цене, не соответствующей стоимости, приведённой в отчёте независимого оценщика, такая сделка признаётся судом недействительной. Если законом или иным нормативным актом установлено лишь обязательное привлечение независимого оценщика (обязательное проведение независимым оценщиком оценки объекта оценки), непривлечение независимого оценщика само по себе не

является основанием для признания судом по мотивам нарушения требований закона сделки и акта государственного органа недействительными, решения должностного лица – незаконным, решения органа юридического лица – не имеющим юридической силы [8]...

Согласно второй позиции, непривлечение независимого оценщика является основанием для признания договора аренды государственного или муниципального имущества недействительным в связи с нарушением требований ст. 8 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

До сих пор данный вопрос законодательно никак не разрешён, что, в принципе, отражается на совершение сделок государственными и муниципальными унитарными предприятиями, в том числе передаче в аренду своего имущества, так как есть риск признания сделки недействительной. А ведь если обратить внимание, то это очень серьёзное последствие, поскольку была совершена масштабная процедура по проведению аукциона (конкурса) и после признания такого договора недействительным, единственный вывод «это была напрасная потеря времени и средств».

Вернёмся теперь к вопросу о процедуре согласия собственника. Как известно, существует такие организационно-правовые формы унитарных предприятий, как государственные, муниципальные унитарные предприятия, а также государственные, муниципальные казённые предприятия. От имени РФ и субъектов РФ права собственника осуществляют органы государственной власти РФ и органы государственной власти субъектов РФ, от имени муниципального образования – соответственно, органы местного самоуправления. Практически в каждом муниципальном образовании РФ есть свой специальный акт, устанавливающий процедуру получения согласия собственника, что в принципе упрощает этот процесс, позволяет избежать «бюрократической путаницы». Но этого нельзя сказать о механизме регулирования на федеральном уровне и уровне субъектов РФ. Законодательно закреплено, что права собственника федерального имущества осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, а также установлено одно из его полномочий: «осуществление согласования с учётом предложений федерального органа исполнительной власти, в ведении

которого находится предприятие, сделок с недвижимым имуществом, закреплённым за предприятием на праве хозяйственного ведения, в том числе передачи его в аренду» [9]. Но, что касается процедуры самой подачи заявления в государственный орган, перечня прилагаемых документов, срока рассмотрения и многого другого нормативно нигде не установлено. На уровне субъектов этот вопрос решён неоднородно. В одном субъекте (например, Самарская область), указано, что требуется согласие собственника, а как его получить, нигде не указано, и в другом (например, Челябинская область) установлены определённые требования, сроки, указание на экономическую целесообразность и так далее. Также следует обратить внимание на такой вопрос, как передача движимого имущества государственного и муниципального унитарного предприятия. Ведь по сути закон мало говорит об этом, все законодательные акты, регулирующие передачу имущества данного юридического лица, регламентируют лишь передачу недвижимости. Только статья 18 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» устанавливает, что распоряжение движимым имуществом осуществляется только в пределах, не лишаящих предприятие возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом [3]. То есть можно смело предположить, что здесь нет таких жёстких ограничений, как при передаче недвижимого имущества. Более того, отсутствует даже такое требование, как согласие собственника.

Проанализировав действующее законодательство, можно сделать следующие выводы: во-первых, прослеживается тенденция к уменьшению самостоятельности принятия унитарным предприятием решений по поводу распоряжения своим недвижимым имуществом, что осложняет осуществление предпринимательской деятельности данным предприятием, во-вторых, имеется большое количество пробелов в законодательстве, как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ, и, в-третьих, несмотря на то, что движимое имущество государственного или муниципального унитарного предприятия является собственностью публично-правовых образований, законодатель дал определённую свободу таким предприятиям в плане распоряжения этим имуществом.

Литература

1. Лебедев К. К. Предпринимательское и коммерческое право. СПб.: Пресс, 2002. 318 с.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

3. Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ (в ред. от 14.05.2016) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

5. Бандуров Д. Н., Мотузко Д. А. Проблемы правового регулирования распоряжения имуществом, закреплённым за государственными и муниципальными унитарными предприятиями // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта 2009. № 9. С. 59–66.

6. Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров без-

возмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «ГАРАНТ».

7. Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения из информационного банка «Путеводитель по судебной практике (ГК РФ)» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

8. Информационное Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.05.2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведённой независимым оценщиком» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

9. Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2004 г. № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «ГАРАНТ».

RENT PROPERTY OF THE STATE AND MUNICIPAL UNITARY ENTERPRISE

M. S. Sipatrova

In this research paper analyses elements of the system of constraints established at transmission property of the state and municipal unitary enterprise in rent and gaps in legislation in this scope. Analyzed one of the types of rental property of the unitary enterprise—subrent. Conducted a retrospective analysis of the legal regulation of the rent property unitary enterprise. Made specific examples of the legal regulation the procedure for obtaining consent owner in the subject of the Russian Federation.

Key words: limitation, right of economic jurisdiction, right of operative administration.

Статья поступила в редакцию 04.11.2016 г.

© Sipatrova M. S., 2016.

Sipatrova Maria Sergeevna,

(masha.sipatrova@yandex.ru),

student IV course of the law faculty

of the Samara University,

443086, Russia, Samara, Moskovskoye shosse, 34.