

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Администрации города «О внесении изменений в постановление Администрации города от 06.08.2020 № 5329 «Об утверждении порядка формирования, ведения, опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

Постановлением Администрации города от 06.08.2020 № 5329¹ (далее – ПАГ № 5329) были предусмотрены основания исключения объектов из перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень), в том числе при возникновении у субъектов малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение объектов в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при их исключении.

Постановлением Администрации города от 07.05.2025 № 2234² (далее – ПАГ № 2234) внесены изменения в ПАГ № 5329, предусматривающие исключение данной нормы.

Предполагалось, что указанные изменения будут распространяться на субъектов малого и среднего предпринимательства, заключивших договоры аренды муниципального имущества после вступления в силу ПАГ № 2234, т.е. с 17.05.2025.

Фактически вступившие в силу изменения распространили свое действие на все договоры аренды, не зависимо от даты заключения.

В целях исключения воспрепятствования реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права выкупа, а также неверного (двоякового) толкования действующей нормы, проектом предлагается дополнить нормативно правовой акт ранее действующей нормой для тех субъектов малого и среднего предпринимательства, которые заключили договоры аренды до 17.05.2025, ввиду следующего.

¹ Постановление Администрации города от 06.08.2020 № 5329 «Об утверждении порядка формирования, ведения, опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

² Постановление Администрации города Сургута от 07.05.2025 № 2234 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 06.08.2020 № 5329 «Об утверждении порядка формирования, ведения, опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

Заключая договоры аренды муниципального имущества субъекты малого и среднего предпринимательства изначально рассчитывают в последующем обратиться с заявлением о выкупе арендуемого имущества в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 159-ФЗ) и нормативно правовыми актами муниципального образования.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 20.12.2010 № 22-П «По делу о проверке конституционности части 8 статьи 4 и частей 2, 3 и 4 статьи 9 Федерального закона № 159-ФЗ в связи с жалобой администрации города Благовещенска» указывается, что Федеральный закон № 159-ФЗ направлен, как следует из его содержания, на поддержку малого и среднего предпринимательства. С этой целью субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется, в частности, преимущественное право на приобретение арендуемых ими объектов муниципального имущества, которое они могут реализовать в упрощенном (вне конкурсных процедур) по отношению к общим правилам приватизации порядке.

Исключение возможности реализации права для субъектов малого и среднего предпринимательства на исключение арендуемого имущества из Перечня, при наличии действующего договора аренды муниципального имущества, заключенного до даты вступления в силу изменений в соответствии с ПАГ № 2234, и как следствие ограничение их права на выкуп муниципального имущества нарушает права и законные интересы названных субъектов и противоречит требованиям пункта 1 статьи 10 ГК РФ.

Из пункта 1 статьи 10 ГК РФ следует, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Кроме того, согласно п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.11.2009 № 134 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «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 – Информационное письмо) муниципальные образования не вправе своими нормативными правовыми актами устанавливать какие-либо иные ограничения либо дополнительные условия реализации права на приобретение недвижимости.

Как разъяснено п. 5 Информационного письма, суд может признать наличие у арендатора права на приобретение и в том случае, если органом местного самоуправления были совершены иные действия, имеющие своей целью исключительно воспрепятствование реализации субъектами малого или среднего предпринимательства права на приобретение (исключение из ПАГ № 5329 нормы, позволяющей исключить имущество из Перечня в случае возникновения

преимущественного права выкупа у субъекта малого или среднего предпринимательства при исключении объекта).

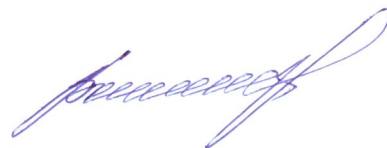
Согласно статье 54 Устава города Глава города при осуществлении полномочий по руководству деятельностью Администрации города, установленных федеральными законами, законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, статьей 36 Устава города, нормативными правовыми актами Думы города, издает постановления Администрации города по вопросам местного значения.

Передача полномочий по подписанию муниципальных правовых актов Администрации города нормативного характера в распоряжении Администрации города от 21.04.2021 № 552 «О распределении отдельных полномочий Главы города между высшими должностными лицами Администрации города» не предусмотрена.

- Приложение: 1. Автоматизированная копия постановления Администрации города Сургута от 06.08.2020 № 5329 «Об утверждении порядка формирования, ведения, опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» на 5 л. в 1 экз.;
2. Автоматизированная копия постановления Администрации города от 07.05.2025 № 2234 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 06.08.2020 № 5329 «Об утверждении порядка формирования, ведения, опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» на 2 л. в 1 экз.;
3. Сравнительная таблица на 2 л. в 1 экз.

Директор департамента

« ____ » _____ 2026



О.В. Вьер



Чунарева Екатерина Васильевна,
специалист-эксперт отдела обеспечения
использования муниципального имущества
управления имущественных отношений
департамента имущественных и земельных отношений,
Тел. (3462) 202520 (доб. 36278)