



АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ **А.Н. Глушков**
(подпись)

«11» 09 2020 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «09» сентября 2020 г. № 82)

Заключение

**по результатам рассмотрения законопроекта № 855995-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Федеральный закон "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"»
(об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации объектов культурного наследия)**

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 855995-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Федеральный закон "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в

государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"» (об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации объектов культурного наследия) (далее – Законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 13.05.2020 по 09.09.2020 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Желнин Д.А. – руководитель рабочей группы;
- 2) Бандорин Л.Е.;
- 3) Курикалов Ю.Л.;
- 4) Шериева А.М.

Как указано в пояснительной записке, Законопроект подготовлен в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и устранения правовой неопределённости при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого ими недвижимого имущества, отнесённого к объектам культурного наследия, включённым в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), при его возмездном отчуждении из государственной или муниципальной собственности.

Указанная неопределённость возникла в результате вынесения Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации Определения от 10.12.2018 № 297-ПЭЖ18, в котором высказана позиция о том, что положениями статей 20, 29 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации) установлены особенности приватизации объектов культурного наследия, которые являются специальными по отношению к пункту 5 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 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 - Закон № 159-ФЗ) и подлежат применению при приватизации объектов культурного наследия. Иными словами, в определении высказана позиция о том, что с 22 января 2015 года (с указанной даты вступили изменения в статью 29 Закона о приватизации, внесённые Федеральным законом от 22.10.2014 № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), реализация преимущественного права выкупа, предоставленного Законом № 159-ФЗ, субъектам малого и среднего предпринимательства невозможна в отношении арендуемого имущества, отнесённого к объектам культурного наследия.

Для устранения данной неопределённости авторами Законопроекта предлагается следующее:

1) В пункте 3 статьи 3 Закона о приватизации закрепить норму, согласно которой особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества, устанавливаемые федеральными законами, также могут распространяться и на объекты культурного наследия, включённые в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2) В пункте 1 статьи 29 Закона о приватизации, устанавливающей особенности приватизации объектов культурного наследия, включённых в реестр объектов культурного наследия, закрепить правило о том, что объекты культурного наследия, включённые в реестр объектов культурного наследия, при условии обременения требованиями к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включённых в реестр объектов культурного наследия, требованиями к сохранению таких объектов, требованиями к обеспечению доступа к указанным объектам, могут приватизироваться в том числе субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного

права на приобретение арендуемого имущества из государственной или из муниципальной собственности в порядке, предусмотренном Законом № 159-ФЗ.

3) Распространить действие Закона № 159-ФЗ на отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества.

Законопроект внесён в Государственную Думу 09.12.2019. В настоящее время проходит рассмотрение законопроекта в первом чтении.

По результатам правовой экспертизы Экспертным советом сделаны следующие выводы:

1. Изменениями к пункту 1 статьи 29 Закона о приватизации и к части 1 статьи 1 Закона № 159-ФЗ предусматривается, что вопрос отчуждения из государственной или муниципальной собственности арендуемых субъектами малого и среднего предпринимательства объектов культурного наследия будет регулироваться Законом № 159-ФЗ.

Однако Закон № 159-ФЗ не содержит особенностей порядка приватизации такого имущества с учётом необходимости его обременения требованиями к сохранению объекта культурного наследия, а проектом федерального закона не предлагаются необходимые изменения в указанный Федеральный закон.

2. Предлагаемые поправки не согласуются со статьями 13 и 20 Закона о приватизации, устанавливающими исчерпывающий перечень способов приватизации государственного и муниципального имущества и обязательность проведения конкурса при приватизации объектов культурного наследия.

3. В значительном числе случаев субъекты малого и среднего предпринимательства арендуют не здание целиком, а отдельные помещения в нём. Из проекта федерального закона не ясно, будет ли возможна приватизация указанными субъектами арендуемых ими помещений.

При этом следует учитывать, что предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства возможности приобретения арендуемых ими помещений в здании-памятнике и возникновение в связи с этим множественности собственников объекта культурного наследия повлечёт необходимость установления порядка организации и проведения работ по его сохранению, который консолидировал бы усилия всех собственников помещений памятника в случае необходимости проведения ремонтно-реставрационных работ в отношении всего объёма объекта культурного наследия.

4. Статьёй 14¹ Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) предусмотрена возможность предоставления в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности, на условиях льготной арендной платы на срок до 49 лет при условии проведения арендатором на таком объекте работ по его сохранению в соответствии с охранным обязательством за период, не превышающий семи лет.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требует значительных финансовых средств. При этом рыночная стоимость отреставрированных памятников истории и культуры значительно увеличивается по сравнению со стоимостью объекта культурного наследия до его реставрации.

Вместе с тем согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ приобретение субъектами малого и среднего предпринимательства из государственной или муниципальной собственности арендуемого ими имущества осуществляется по цене, равной его рыночной стоимости и определённой независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В случае предоставления объектов культурного наследия субъектам малого и среднего предпринимательства в аренду на основании статьи 14¹ Федерального закона № 73-ФЗ и выполнения ими работ по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с условиями, определёнными данной статьёй, рыночная

стоимость отреставрированных памятников истории и культуры возрастёт многократно.

Поэтому требует решения вопрос целесообразности применения к условиям приватизации субъектами малого и среднего предпринимательства отреставрированных ими объектов культурного наследия требования статьи 3 Федерального закона № 159-ФЗ о выкупе такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости, учитывая, что в этом случае предприниматель должен будет заплатить за объект культурного наследия в «двойном» размере: полную стоимость его реставрации и значительно возросшую в связи с проведением таких работ рыночную стоимость приобретаемого им памятника истории и культуры.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет поддерживает концепцию Законопроекта, но считает его положения нуждающимися в существенной доработке в соответствии с высказанными замечаниями.

Кроме того, необходимо учитывать, что на рассмотрении Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации находится проект федерального закона № 856817-7 «О внесении изменения в статью 3 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества», регламентирующей схожие правоотношения.

Председатель Экспертного Совета

А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы

Д.А. Желнин