

СДЕЛКИ С ГОСИМУЩЕСТВОМ: ПОСТРАДАВШИМ МОЖЕТ БЫТЬ ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

WWW.VEGASLEX.RU

ИЮНЬ 2012



Постановление Президиума ВАС РФ № 13387/11 от 29.03.2012

Споры о компетенции между различными органами государственной власти – отнюдь не редкость в судебной практике. Однако зачастую пострадавшей стороной в этих спорах оказывается добросовестное частное лицо, что лишний раз свидетельствует о необходимости проявления особой осмотрительности при заключении сделок с государством. Одним из примеров такой ситуации является дело, рассмотренное Президиумом ВАС РФ.

О компетенции

На основании распоряжения Теруправления Росимущества по Ростовской области в 2010 г. между Ростовским институтом акушерства и педиатрии и Обществом был заключен договор аренды нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности и закрепленных за институтом на праве оперативного управления, сроком на 5 лет. Договор был зарегистрирован в установленном

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, сославшись на то, что Теруправление Росимущества обладало надлежащими полномочиями...

порядке. Менее чем через год институт обратился в суд с иском о признании договора ничтожным как заключенного без согласия Минздравсоцразвития. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, сославшись на то, что Теруправление Росимущества обладало надлежащими полномочиями по распоряжению помещениями института.

О полномочиях собственника госимущества и справедливом выселении

Президиум ВАС принял по делу судебные акты отменил и признал договор аренды недействительным. Со ссылкой на Положение о Росимуществе от 08.04.2004 г. ВАС РФ отметил, что данный орган наделен только теми полномочиями собственника имущества государственных предприятий и учреждений, которые не отнесены в соответствии с законодательством к ведению иных федеральных агентств. Распоряжение же имуществом института отнесено к компетенции Минздравсоцразвития.

Вместе с тем, учитывая, что фактически арендные отношения возникли между сторонами в 1996 году, и до настоящего времени арендатор добросовестно исполнял свои обязанности по договору аренды с согласия (распоряжения) другого органа исполнительной власти,

Президиум ВАС отметил, что немедленное выселение арендатора из помещений привело бы к нарушению баланса взаимных интересов и принципа справедливости. Руководствуясь этим, суд предоставил ответчику отсрочку в выселении сроком на один год.

Возможные последствия

Данное постановление вполне может послужить поводом

- Ревизии сделок, заключенных государственными предприятиями и учреждениями:
 - по передаче государственного имущества в аренду,
 - по продаже государственного имущества
- Увеличения количества исков об оспаривании таких сделок.

Как показывает практика, даже правовая экспертиза, проводимая при государственной регистрации прав на недвижимость, не является гарантией сохранения приобретенных прав. Риски возрастают, когда стороной

...Риски возрастают, когда стороной по сделке выступает госучреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления...

по сделке выступает не госорган, а само учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, а также в случаях, когда схожие полномочия отнесены к компетенции разных государственных органов.

Профилактика

Избежать возможных негативных последствий позволит квалифицированный правовой анализ как уже состоявшихся, так и планируемых к заключению сделок, участниками которых являются государственные предприятия и учреждения, а также реализация разработанных по результатам такого анализа мероприятий.

КОНТАКТЫ



ИГОРЬ ЧУМАЧЕНКО

Руководитель практики
«Недвижимость. Земля. Строительство»

chumachenko@vegaslex.ru

Адвокат, Адвокатская палата г. Москвы
Рекомендован Best Lawyers 2012
по направлению Строительство
Практика НЗС рекомендована Legal 500
Europe, Middle East & Africa и Право.Ru-300
в 2011 году



НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ

Старший юрист практики
«Недвижимость. Земля. Строительство»

andrianov@vegaslex.ru

Более подробную информацию об услугах практики «Недвижимость. Земля. Строительство» вы можете узнать на сайте www.vegaslex.ru.

В данном выпуске собран общий обзор последних законодательных изменений, к изложенному материалу следует относиться, как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации. VEGAS LEX советует обратиться за профессиональной консультацией по любому конкретному вопросу.

Перевод и терминология в этом выпуске являются неофициальными.

©2012 Юридическая фирма VEGAS LEX

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Металлургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2011
- Best Lawyers 2012
- International Financial Law Review 2011
 - ▷ Реструктуризация и банкротство
- Chambers Europe 2011
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Антимонопольные вопросы
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Налоги
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2012
 - ▷ Государственно-частное партнерство
 - ▷ Разрешение споров
 - ▷ Недвижимость
 - ▷ Корпоративная практика, M&A
- ▷ Налоги
- ▷ Проекты в энергетике
- Право.Ru-300, 2011
 - ▷ Антимонопольное право
 - ▷ Корпоративное право/слияния и поглощения
 - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
 - ▷ Природные ресурсы/энергетика
 - ▷ Налоговое право
 - ▷ Арбитраж
 - ▷ Трудовое право

НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕКО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, М.Видео, R-Quadrat, НОСНТН, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство Стратегических инициатив, и т.д.

МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00
Факс: +7 (495) 933 08 02
vegalex@vegalex.ru

ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 266 312/313/314/315
Факс: +7 (8442) 26 63 16
volgograd@vegalex.ru

КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08
Факс: +7 (861) 274 74 09
krasnodar@vegalex.ru