



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

15.03.2016 № ДОВИ - 306

На № _____ от _____

С.В. Кулику
Республика Крым, г. Ялта,
ул. Академика В.В. Шулейкина, д. 9
89788054116
Kulik@korchemcolor.ru

**О результатах рассмотрения
устного обращения**

Уважаемый Сергей Васильевич!

Минэкономразвития России рассмотрело Ваше обращение о поддержке единственной устрично-мидийной плантации в Крыму и сообщает следующее.

Между Экспериментальным Отделением морского гидрофизического Института Национальной академии наук Украины и ООО «Яхонт ЛТД» заключены сроком более одного года договоры аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, расположенного по адресу: г. Ялта, пгт Кацивели, ул. Академика Шулейкина, 9:

части помещений таровального бассейна с сооружениями подпорных, стенок площадью 375,0 кв.м. (далее - Договор 1);

сооружения трехстороннего навеса с прилегающей бетонной площадкой и подпорной стеной (далее - Договор 2).

В соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации действуют на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя со дня принятия в Российскую Федерацию

Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным конституционным законом.

Согласно статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Статьей 12 ФКЗ № 6-ФКЗ от 21 марта 2014 г. «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» предусмотрено, что на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе, подтверждающие право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не вытекает из самого документа или существа отношения.

Таким образом, договоры аренды, заключенные в соответствии с требованиями законодательства, действующего на момент заключения договоров, являются действующими и перезаключению не подлежат.

Вышеуказанные договоры аренды заключались непосредственно с Экспериментальным Отделением морского гидрофизического Института Национальной академии наук Украины.

Постановлением Государственного Совета Республики Крым от 11 апреля 2014 г. № 2042-6/14 Экспериментальное Отделение морского гидрофизического института Национальной академии наук Украины национализировано в собственность Республики Крым и вошло в состав казны Республики Крым.

В соответствии с приказом Министерства образования, науки и молодежи Республики Крым от 19 ноября 2014 г. № 287 «О приведении учредительных документов учебных заведений и научных организаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и включении сведений в единый государственный реестр юридических лиц» Экспериментальное Отделение морского гидрофизического института Национальная академия наук Украины переименовано в Государственное бюджетное научное учреждение Республики Крым «Черноморский гидрофизический полигон».

В соответствии со статьей 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, с пунктами 9, 10 статьи 10 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» бюджетное учреждение владеет имуществом на праве оперативного управления, которым вправе распоряжаться только с согласия собственника.

В силу подпункта 1 пункта 4 статьи 2 Закона Республики Крым от 8 августа 2014 г. № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым» уполномоченный орган осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральным законодательством, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Крым, функции и полномочия собственника имущества Республики Крым.

В соответствии с пунктом 2 Положения об управлении и распоряжении объектами казны Республики Крым, утвержденного Постановлением Совета министров Республики Крым от 11 ноября 2014 г. № 436 (далее – Положение) Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым является уполномоченным органом государственной власти по управлению и распоряжению объектами казны Республики Крым.

Пунктом 3.1 Положения установлено, что управление объектами казны осуществляется по решению уполномоченного органа при передаче объектов казны в аренду.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Бюро президиума Национальной академии наук Украины от 19 февраля 2014 г. № 37 между Экспериментальным

Отделением морского гидрофизического Института Национальной академии наук Украины и ООО «Яхонт ЛТД» 19 февраля 2014 г. заключено дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, находившегося в ведении Национальной академии наук Украины и учитываемого на балансе Экспериментального Отделения морского гидрофизического института Национальной академии наук Украины от 11 марта 2011 г. № 01/ЯХТ-11 (далее – дополнительное соглашение к договору 1) о продлении срока действия договора 1 до 31 декабря 2028 г.

В силу статьи 793 Гражданского кодекса Украины (далее – ГКУ), действующий на момент заключения дополнительного соглашения к договору аренды, договор найма здания или иного капитального сооружения (их отдельной части) сроком три года и больше подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Согласно пункту 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Статья 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки, с которым подлежат обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленных законом.

Согласно части 2 пункта 6 статьи 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений».

Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды

должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность лишь в случаях, установленных законом. Согласно пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. По смыслу пункта 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают для третьих лиц после ее регистрации.

Пункт 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Это означает, что совершенный в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Вместе с тем такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации. Поэтому подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

Иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке.

Как следует из справки Ялтинского городского нотариального округа Козлова М.А. от 24 марта 2014 г. № 5401-16 директор ООО «Яхонт» Шептицкий Д.В. обратился к частному нотариусу Ялтинского городского

нотариального округа Козлова М.А. с просьбой нотариально удостоверить Договор 1.

На 4 марта 2014 г. был назначено время на 11 часов для нотариального удостоверения указанного договора при участии представителя балансодержателя имущества – Экспериментального Отделения морского гидрофизического института Национальной академии наук Украины. В назначенную дату представитель Экспериментального Отделения морского гидрофизического института Национальной академии наук Украины к нотариусу Ялтинского городского нотариального округа Козлова М.А. не явился.

В соответствии с пунктом 1 статьей 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд по требованию исполнившей сделку стороны вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Таким образом, признание сделки, требующей нотариального удостоверения действительной относится к компетенции суда.



Директор Департамента реализации
региональных инвестиционных программ



В.И. Швецов