

## **Продление договора аренды недвижимого имущества, являющегося государственной или муниципальной собственностью**

### **Необходимость проведения торгов при заключении соглашения о продлении договора аренды.**

Согласно п.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (ст. 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

В соответствии с п.1 ст. 17.1. ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, **может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров**, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, указанных в настоящем пункте.

**Пункты 9 и 10 настоящей статьи регламентируют возможность продления договора аренды без процедуры торгов.** Так, согласно п.9 ст. 17.1. ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1, заключение такого договора на новый срок **с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса**, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, **при одновременном соблюдении следующих условий:**

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Согласно п. 10 ФЗ «О защите конкуренции» арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в п. 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

**!Обращаем внимание: действие и продление договоров аренды, заключенных до введения в действие положения ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».**

Поскольку положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, введенные в действие с 02.07.2008г., обратной силы не имеют, то данная норма права не может являться основанием для прекращения действия договора аренды, заключенного ранее 02.07.2008 г. Таким образом, положение п. 2 ст. 621 ГК РФ применяется к договору аренды и в том случае, если на момент истечения срока действия этого договора уже действует Закон о защите конкуренции. Данный довод подтверждается правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.12.2010 N 9143/10.

Между тем, в силу того, что соглашение о продлении договора аренды фактически является новым договором аренды, то при его заключении необходимо соблюдать требования законодательства, действующего на момент его заключения (см. *Постановление ФАС Московского округа от 25.02.2014 N Ф05-17263/2013 по делу N А40-37616/13-49-60*).

Таким образом, без проведения торгов договор аренды недвижимого имущества, заключенный до 02.07.2008 г., может быть продлен по основаниям п.2 ст.621 ГК РФ.