**Особенности сдачи в аренду государственного и муниципального имущества**

**1.** Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона 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, 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, предусмотренных частями 1, 3.1, 3.2, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Случаи заключения договоров, предусматривающие в соответствии с положениями части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества без проведения торгов, не устанавливают безусловного права требовать от правообладателя заключение такого договора и не являются соответствующей обязанностью последнего.

При наличии двух и более претендентов на заключение договора в отношении одних и тех же объектов государственного или муниципального имущества без проведения торгов на основании исключений, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отказ таким заявителям в заключении договоров без конкурентных процедур и последующая передача указанного имущества на торгах не будет являться нарушением законных прав и интересов таких заявителей.

 Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права. Передача соответствующих прав на конкурентной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Необходимо отметить, что дача собственником имущества согласия (задания) на передачу государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов может содержать признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества, закрепленного за государственным или муниципальным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.

**2.** **Часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.**

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, 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:

- 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;

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

При этом согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции *арендодатель* ***не вправе отказать*** *арендатору в заключении на новый срок договора аренды* в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

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

- 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.

Таким образом, арендодатель может отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок ***только*** *при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом*.

Часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, указывая на обязанность арендодателя заключить договор на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, без проведения торгов, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, по сути, предоставляет арендатору преимущество перед другими потенциальными арендаторами.

Данная норма согласуется с частью 1 статьи 621 ГК РФ в соответствии с которой, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. По правилам части 1 статьи 621 ГК РФ арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, *при отсутствии иных возражений с его стороны* арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом[[1]](#footnote-1).

 Таким образом, для заключения договора аренды на новый срок должна быть соблюдена следующая совокупность условий: до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора; отсутствуют иные возражения арендодателя; арендатор надлежащим образом исполнил свои обязанности по истекшему договору.

**2.1. Практика по части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.**

В мае 2020 года в Омское УФАС России поступила жалоба общества на действия Администрации,который указывает, что орган МСУ лишил его преимущественного права на заключение договора аренда муниципального имущества на новый срок.

Так, было установлено, что между Обществом и Администрацией по результатам торгов заключен договор аренды муниципального имущества, предметом которого является аренда газопровода. Срок действия данного договора аренды истекал 02.07.2020.

21.05.2020 общество обратилось в адрес Администрации и предложило заключить договор аренды на новый срок без проведения торгов по части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, Администрация, зная о намерении арендатора реализовать свое преимущественное право, приняла решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды в отношении данного газопровода.

Необходимо отметить, что договором аренды муниципального имущества не был предусмотрен срок уведомления арендатором арендодателя о намерении перезаключить договор на новый срок, учитывая, что АО обратилось в Администрацию более чем за один месяц до окончания действия договора (21.05.2020), данный срок является разумным.

 Необходимо отметить, что распоряжение Администрации «Об условиях проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества» не является решением, предусматривающим иной порядок распоряжения имуществом, поскольку в нем идет речь также о способе распоряжения имуществом путем передачи его в аренду.

Администрацией в материалы дела представлен расчет по договору аренды, согласно которому задолженность по платежу Общества перед Администрацией отсутствовала.

Таким образом, Комиссией не установлено обстоятельств, перечисленных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, которые могли послужить основанием для отказа арендатору (Обществу) в заключении договора аренды на новый срок.

Проанализировав положения частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган посчитал, что действия Администрации по организации и проведению открытого аукциона являются преждевременными. При соблюдении условий, установленных частью 9 статьи 17. 1 Закона о защите конкуренции, отсутствии обстоятельств, перечисленных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в том числе возражения действующего арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности по договору аренды, на заключение договора аренды на новый срок), спорное муниципальное имущество не может являться объектом проведения открытого аукциона.

По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, прежде чем принять решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении газопровода, Администрации надлежало уточнить имеются ли возражения со стороны действующего арендатора на продолжение владеть и пользоваться муниципальным имуществом.

При таких обстоятельствах, Омское УФАС России пришло к выводу, что довод заявителя о лишении его преимущественного права на заключение договора аренда муниципального имущества на новый срок, предусмотренного частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, является обоснованным.

Администрации было выдано предписание об аннулировании проведенного ею аукциона. Не согласившись с принятым решение и предписанием, Администрация обратилась в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением о признании их недействительными. Но суд, согласившись с позицией антимонопольного органа, в удовлетворении требований отказал в полном объеме. В настоящее время решение суда в законную силу не вступило.

**2.2.** В Омское УФАС России поступило заявление бюджетного учреждения здравоохранения Омской области на действия Министерства имущественных отношений Омской области по отказу в предоставлении согласия на заключение договора аренды с ИП без проведения торгов в соответствии с частью 9 статьи 17.1 ЗоЗК в отношении недвижимого имущества.

Так, ранее между БУЗОО и ИП через процедуру проведения торгов был заключен договор аренды имущества, сроком действия до 20.03.2017.

Далее 30.05.2017 между теми же сторонами в отношении того же имущества был заключен договор аренды имущества, находящегося в оперативном управлении бюджетного учреждения Омской области, без проведения торгов на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Установлено, что после истечения данного договора в БУЗОО от ИП поступила заявка на право заключения договора аренды в отношении рассматриваемого имущества на новый срок.

БУЗОО, в свою очередь, обратилось в Министерство (собственнику данного имущества) с просьбой дать согласие на заключение договора аренды того же имущества с ИП без проведения торгов в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, сроком на пять лет, приложив необходимые документы.

Согласно представленной справке задолженности по арендной плате и возмещению коммунальных расходов ИП перед БУЗОО по договору аренды не имелось.

Вместе с тем, Министерство отказало в согласовании заключения договора аренды с ИП без проведения торгов по части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в отношении недвижимого имущества. Рекомендовало БУЗОО подготовить комплект документов для сдачи недвижимого имущества по итогам торгов.

В обоснование принятого решения Министерство указывает, что основания для неоднократного перезаключения с арендаторами договоров аренды государственного имущества, минуя конкурентные процедуры, не предусмотрены.

Между тем, Министерством не учтено, что договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, *может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество* *раз* при условии соблюдения требований, установленных данной частью статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Указанная позиция ФАС России изложена в её разъяснениях от 05.07.2019 № АЦ/57280/19, а также в разъяснениях о продлении договора аренды государственного (муниципального) имущества[[2]](#footnote-2).

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на акты и действия (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограни­чению или устранению конкуренции, *в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами* (пункт 2 части 1 статьи 15).

Омское УФАС России посчитало, что действия Министерства по отказу в предоставлении согласия на заключение договора аренды с ИП, препятствуют осуществлению деятельности ИП с использованием имущества на законных основаниях, содержат в себе признаки нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с чем, Министерству было выдано предупреждение о необходимости прекращения вышеуказанных действий, нарушающих пункт 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Данное предупреждение исполнено Министерством в установленный срок.

**3.** Определение размера арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции ***является обязательным*.**

Если при заключении договора аренды на новый срок между сторонами возникнут разногласия относительно условия о размере арендной платы, преддоговорный спор по требованию любой из сторон может быть передан на рассмотрение суда (ст. 446 ГК РФ).

Также согласно статье 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» органы власти и местного самоуправления оказывают имущественную поддержку субъектам МСП. Такая поддержка осуществляется в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с федеральными, региональными или муниципальными программами развития субъектов МСП.

В силу статьи 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» органы власти и местного самоуправления вправе оказывать имущественную поддержку социально ориентированным НКО путем передачи государственного или муниципального имущества (в том числе по льготным ставкам арендной платы).

Таким образом, Законом о развитии МСП и Законом о некоммерческих организациях установлены особые условия предоставления государственного и муниципального имущества субъектам МСП и социально ориентированным НКО. В частности, указанным категориям лиц государственное или муниципальное имущество может быть передано, в том числе на новый срок, по льготным (отличным от рыночных) ставкам арендной платы.

В связи с изложенным, при заключении на новый срок договоров аренды государственного или муниципального имущества с субъектами МСП, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП, и социально ориентированными НКО в рамках предусмотренной Законом о развитии МСП и Законом об НКО поддержки указанных лиц размер арендной платы может определяться, в том числе без учета оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

(Письмо Минэкономразвития России N 19491-ЕЕ/Д05и, ФАС России N АК/32618/14 от 14.08.2014).

**Порядок предоставлении государственных и муниципальных преференций.**

Понятие, условия и цели предоставления преференций уполномоченными на это органами и организациями определены в ст. 4 и 19 Закона о защите конкуренции.

Государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно ст. 20 Закона о защите конкуренции по общему правилу, государственная или муниципальная помощь предоставляется органами государственной власти или органами местного самоуправления с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Проверка достоверности сведений и документов, представленных хозяйствующими субъектами, в отношении которых у органа власти имеется намерение предоставить преференцию, является обязанностью данного органа власти.

В обязанности антимонопольного органа в соответствии со статьей 20 Закона о защите конкуренции входит проверка полноты представленных документов на соответствие требованиям, установленным частью 1 указанной статьи, определение соответствия преференции целям, указанным в части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции, а также определение возможности устранения или недопущения конкуренции в случае предоставления преференции.

В силу положений части 3 статьи 20 Закона о защите конкуренции в случае, если предоставление преференции может привести к устранению или недопущению конкуренции, антимонопольным органом принимается решение об отказе в ее предоставлении.

Государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях, **в том числе в целях** **поддержки** **субъектов малого и среднего предпринимательства.**

Отношения, возникающие в сфере поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - субъектов МСП), регулируются Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Наличие программы развития субъектов МСП, определяющей условия и порядок оказания поддержки хозяйствующим субъектам, является необходимым условием при предоставлении государственной или муниципальной преференции в целях, установленных пунктом 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

Предоставление государственных и муниципальных преференций субъектам МСП в соответствии с федеральной, региональной, муниципальной программой развития субъектов МСП может осуществляться без согласования с антимонопольным органом в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

При отсутствии соответствующих программ развития субъектов МСП у органов власти отсутствуют правовые основания для предоставления государственных или муниципальных преференций в целях, установленных пунктом 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

1. Пункт 4.2 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». [↑](#footnote-ref-1)
2. В силу пункта 5 части 2 статьи 23 Закона о защите конкуренции федеральный антимонопольный орган наделен полномочиями по даче разъяснений по вопросам применения им антимонопольного законодательства. [↑](#footnote-ref-2)