

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В
ПОРЯДКЕ СТАТЬИ 17.1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ЗАЩИТЕ
КОНКУРЕНЦИИ»**

**Бездубная П.В.,
научный руководитель канд. юр. наук Качур Н.Ф.
Сибирский федеральный университет**

Основными направлениями деятельности государственных органов по повышению эффективности противодействия коррупции являются совершенствование порядка использования государственного и муниципального имущества, государственных и муниципальных ресурсов (в том числе при предоставлении государственной и муниципальной помощи), а также порядка передачи прав на использование такого имущества и его отчуждения.¹

Федеральным законом от 30.06.2008г. № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»² Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции») дополнен статьей 17.1.

С начала действия с 02.07.2008г. дополненной статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (в редакции от 30.06.2008г.) установлен особый порядок заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества, согласно которому 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, осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В связи с установлением данного порядка заключения договоров возник вопрос о соотношении норм статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и положений статьи 621 ГК РФ.

По мнению В.М. Ланда, норма части 1 статьи 621 ГК РФ носит диспозитивный характер и стороны могут предусмотреть в договоре иные условия, например, исключить возможность продления аренды на новый срок. В таком случае если в договоре аренды публичного имущества отсутствует указанное условие, то правовые основания для применения норм статьи 621 ГК РФ также отсутствуют. Даже если в договоре аренды государственного или муниципального имущества отсутствует условие о возможности заключения с добросовестным арендатором договора на новый срок, то стороны при желании сохранить существующие отношения по использованию объекта недвижимости могут воспользоваться правовой конструкцией части 2 статьи 621 ГК РФ.³

С введением особого правового регулирования заключения договоров аренды

¹Российская Федерация. Законы. О противодействии коррупции: ФЗ от 25.12.2008 г. № 273в ред. от 29.12.2012 г. // СПС КонсультантПлюс. 2013. Законодательство.

² СПС КонсультантПлюс.

³Ланда В.М. Антимонопольное законодательство в сфере аренды публичного имущества (проблемы теории и практики) // СПС КонсультантПлюс. 2010. Комментарии.

государственного или муниципального имущества, такие договоры поделались на два вида: договоры, заключенные до введения нового порядка, и договоры, заключенные после его введения.

В первую очередь, особые требования затронули правоотношения по договорам аренды государственного и муниципального имущества, заключенным до вступления в законную силу статьи 17.1 указанного Федерального закона.

В связи с отсутствием четкого правового регулирования реализации права арендатора на продление срока действия договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного до введения в действие статьи 17.1, возник спор о том, в каком порядке следует пролонгировать такой договор, а именно: по правилам заключения договора аренды на новый срок в соответствии с правилами части 1 статьи 621 ГК РФ или в порядке возобновления договора на неопределенный срок согласно части 2 статьи 621 ГК РФ.

По общему правилу, в соответствии с частью 1 статьи 621 ГК РФ, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. 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.

Основными условиями, необходимыми и достаточными для возникновения и осуществления арендатором преимущественного права «являются добросовестность арендатора, то есть надлежащее выполнение последним условий договора в течение всего срока аренды; достоверно установленное намерение арендодателя передать арендованное имущество другому лицу во временное владение и пользование за плату; надлежащее уведомление арендодателя о намерении арендатора заключить договор аренды на новый срок; истечение срока договора аренды».⁴

Так, установление обстоятельств ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды, рассматривается судебной практикой как ограничение преимущественного права на заключение договора на новый срок.

Важным в спорах, связанных с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок, является именно письменное уведомление о желании заключить новый договор.

Еще один вопрос, касающийся срока договора аренды – допустимые пределы срока продления. На этот счет судебная практика пришла к выводу о том, что если договором предусмотрено по окончании срока действия договора его продление на тех же условиях и на тот же срок, но не установлено количество раз такого продления, по окончании срока продления и в отсутствие возражений арендодателя, договор следует считать продленным на неопределенный срок.⁵

Однако если говорить о договоре аренды, заключенном по результатам проведения конкурса или аукциона, заключение такого договора на новый срок без проведения торгов, является ничтожным, равно как и соглашение о продлении такого договора.⁶ Складывается ситуация, при которой заключение договоров аренды

⁴Российская Федерация. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа. Постановление ФАС РФ от 22.02.2007 г. по делу № А05-8019/2006-3 // СПС КонсультантПлюс. 2012. Судебная практика.

⁵Российская Федерация. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа. Постановление ФАС РФ от 22.02.2007 г. по делу № А05-8019/2006-3 // СПС КонсультантПлюс. 2012. Судебная практика.

⁶Российская Федерация. Высший Арбитражный Суд. Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума ВАС РФ № 73, от 17.11.2011 г. // СПС КонсультантПлюс. 2013. Законодательство.

государственного или муниципального имущества на новый срок не допустимо, общие положения о договоре аренды в части заключения на новый срок или возобновления на неопределенный срок не распространяются. Таким образом, на договоры, заключаемые после вступления в силу изменений, внесенных в Федеральный закон «О защите конкуренции», установлено специальное правовое регулирование.

Что касается договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных до введения в действие статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», то заключение таких договоров на новый срок по правилам части 1 статьи 621 ГК РФ после введения в действие статьи 17.1 не допустимо ввиду того, что такой договор считается ничтожным. Однако в целях сохранения договорных отношений, арендатор вправе воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды, которым обладает не только арендатор по действующему договору, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора.⁷ Письменное уведомление о намерении заключить договор на новый срок дает право требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды независимо от принятия участия в торгах.

Относительно возобновления договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного до введения в действие статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» на неопределенный срок, нет однозначного решения.

По общему правилу в соответствии с частью 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

По вопросу о том, может ли договор аренды предусматривать условие о его возобновлении на тот же срок по истечении срока действия, существует две позиции судов.

Согласно первой позиции договором аренды может быть предусмотрено, что договор аренды по истечении срока действия возобновляется на тот же срок. Суды исходят из того, что наличие в договоре такого условия означает, что его продление осуществляется автоматически по окончании срока действия договора, в отсутствие письменных заявлений сторон договора о намерении прекратить действие договора (Определение ВАС РФ от 11.05.2011 № ВАС-3521/11 по делу № А12-1821/2010, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.03.2012 по делу № А56-24923/2011, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 25.20.2010 по делу № А63-681/2010⁸).

Согласно второй позиции суды считают, что договором аренды не может быть предусмотрено, что договор по истечении срока действия возобновляется на тот же срок. Судебная практика признает несостоятельным довод о том, что договор аренды в силу условий договора считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок, поскольку такой вывод противоречит части 2 статьи 621 ГК РФ, содержащей указание на возобновление договора аренды на неопределенный срок без учета условий договора относительно срока его действия (Постановление ФАС Северо-Кавказского

⁷ Российская Федерация. Высший Арбитражный Суд. Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума ВАС РФ № 73, от 17.11.2011 г. // СПС КонсультантПлюс. 2013. Законодательство.

⁸ СПС КонсультантПлюс. Судебная практика.

округа от 19.11.2009 по делу № А32-1167/2009⁹).

Считаю первый подход неверным, поскольку заключение договора аренды на новый срок возможно только при наличии письменного уведомления, а возобновление договора на неопределенный срок только в отсутствие возражений арендодателя. Указанные способы сохранения договорных отношений являются самостоятельными, для каждого из которых предусмотрены определенные условия, в итоге использование таких условий одновременно противоречит общим правилам.

Соответственно применить указанную судебную практику к договорам аренды государственного или муниципального имущества, заключенным до введения в действие статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», не представляется возможным, так как независимо от условий договора аренды, в силу статьи 17.1, любое соглашение о продлении такого договора является ничтожным.

Таким образом, сохранение договорных отношений по договорам аренды государственного или муниципального имущества, заключенным до введения в действие статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», возможно только по правилам возобновления договора аренды на неопределенный срок в соответствии с частью 2 статьи 621 ГК РФ.

Установление специального правового регулирования совершения сделок с государственным или муниципальным имуществом видится не лишним смыслом, поскольку управление публичным имуществом должно осуществляться эффективно и открыто, что невозможно в отсутствие торгов. Такой порядок исключает единоличное принятие решений в отношении публичного имущества, причинение вреда государственным и общественным интересам, а также означает законность приобретения прав в отношении такого имущества на равных для всех субъектов условиях.

⁹ СПС КонсультантПлюс. Судебная практика.