

КАК ОФОРМИТЬ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО?



Аренда государственного и муниципального имущества отличается от аренды частного имущества более жесткими правилами. Так, арендатор, как правило, определяется на торгах, арендную плату нельзя установить произвольно - нужна оценка, в некоторых случаях запрещены субаренда и перенаем.

1. Заключение договора аренды

Частные собственники произвольно выбирают своих арендаторов. Публичные собственники, а также их учреждения и унитарные предприятия, чтобы сдать имущество в аренду, часто обязаны проводить торги. Если заключить договор аренды без торгов, когда они нужны, такой договор могут признать недействительным.

Торги для заключения договора аренды могут проводиться как в форме аукциона, так и конкурса. По конкурсу в аренду сдаются железнодорожные пути, трубопроводы, порты, аэродромы и другое имущество, указанное в [Перечне](#), утвержденном Приказом ФАС России от 21.03.2023 N 147/23. Остальное имущество сдается в аренду на аукционе.

[Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав на государственное или муниципальное имущество, также утвержден упомянутым Приказом.

Могут ли учреждения предоставлять земельные участки в аренду

Государственные и муниципальные учреждения по общему правилу не могут сдавать земельные участки в аренду. Участки принадлежат им на праве постоянного (бессрочного) пользования ([пп. 2 п. 2, п. 4 ст. 39.9 ЗК РФ](#), [п. 9 ст. 9.2 Закона о некоммерческих организациях](#), [ч. 7 ст. 3 Закона об автономных учреждениях](#)), за редкими исключениями (например, [пп. 1 п. 2 ст. 39.10, п. п. 3, 4 ст. 39.20 ЗК РФ](#)). Запрет на предоставление в аренду участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании, предусмотрен в [п. 3 ст. 269 ГК РФ](#).

Частным учреждениям земля передается на иных основаниях, например в безвозмездное пользование ([ст. 24 ЗК РФ](#)). К ним указанный запрет не применяется.

2. Арендная плата и прочие условия договора

При сдаче в аренду государственного и муниципального имущества арендную плату определяет оценщик. Есть несколько исключений, например, когда имущество сдает в аренду учреждение или унитарное предприятие и на сделку не нужно согласие ([ст. 8 Закона об оценочной деятельности](#)). Если арендную плату установить по воле сторон, когда нужна оценка, появляется риск, что ваш договор может быть оспорен в суде. Есть подтверждающая это судебная практика.

Однако также есть Информационное [письмо](#) Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 N 92, в котором указано, что отчет оценщика является рекомендательным и его отсутствие не служит основанием для признания договора недействительным.

Несмотря на это, рекомендуем все-таки делать оценку имущества, что позволит избежать претензий со стороны прокуратуры и антимонопольной службы.

В договорах аренды федеральной недвижимости (кроме земельных участков и жилых помещений), которая закреплена за федеральными госучреждениями (унитарными предприятиями) или находится в казне РФ, используются Типовые [условия](#). Они утверждены [Приказом](#) Минфина России от 05.10.2021 N 146н.

Для договоров аренды государственного и муниципального имущества могут быть разработаны примерные формы. Они предусмотрены для некоторых федеральных учреждений.

3. Регистрация договора аренды

Договор аренды государственной или муниципальной недвижимости сроком на год и более нужно регистрировать так же, как и договор аренды любой другой недвижимости ([ст. 651](#) ГК РФ).

Разница лишь в том, что если недвижимость сдает в аренду орган местного самоуправления или орган государственной власти, то он может зарегистрировать договор без пошлины, а доверенность представителя оформить на своем бланке и не заверять ее у нотариуса ([ч. 10 ст. 18](#) Закона о регистрации недвижимости, [пп. 4 п. 1 ст. 333.35](#) НК РФ).

4. Выкуп арендуемого имущества

По общему правилу арендатор публичной собственности, который является субъектом малого или среднего предпринимательства, может без торгов выкупить это имущество, если ([ст. 3](#) Закона N 159-ФЗ):

- оно на день подачи заявления находится в аренде непрерывно не менее года;
- нет задолженности по арендной плате за движимое и недвижимое имущество и неустойкам;
- недвижимое имущество не включено в перечень имущества для поддержки малого бизнеса;
- движимое имущество включено в перечень имущества для поддержки малого бизнеса и в нем нет сведений, что оно не отчуждается по [Закону](#) N 159-ФЗ. Есть [исключение](#).

Отметим, что [Состав и виды](#) движимого имущества, которое не подлежит отчуждению по [Закону](#) N 159-ФЗ, утверждены Распоряжением Правительства РФ от 18.03.2023 N 632-р;

- сведения о субъекте на день заключения договора о покупке арендованного имущества не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Обратите внимание, не могут без торгов выкупить арендуемое государственное и муниципальное имущество:

- добытчики полезных ископаемых (кроме общераспространенных);
- ломбарды;
- кредитные организации;
- страховщики;
- инвестиционные фонды;
- профессиональные участники рынка ценных бумаг;
- негосударственные пенсионные фонды;
- участники соглашений о разделе продукции;
- казино и прочие представители игорного бизнеса;
- нерезиденты РФ.

На это указано в [ст. 3](#) Закона N 159-ФЗ, [ч. 3 ст. 14](#) Закона о развитии малого и среднего предпринимательства.

5. Договор аренды на новый срок

Наличие особенностей при продлении договора аренды зависит от того, в чьей собственности находится переданное в аренду имущество: в государственной (муниципальной) или частной.

Если имущество находится в частной собственности, продлить договор можно следующими способами ([ст. 621](#) ГК РФ):

- 1) заключить договор на новый срок или подписать допсоглашение (у добросовестного арендатора есть на это преимущественное право);
- 2) ничего не предпринимать, и тогда договор автоматически будет считаться возобновленным на неопределенный срок.

Если имущество находится в государственной или муниципальной собственности:

- 1) новый договор заключается на торгах;
- 2) новый договор заключается без торгов с прежним арендатором, если иное не установлено в договоре и срок аренды не ограничен законом (кроме имущества, на которое не распространяется порядок заключения договоров, указанный в [ч. 1 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции. Например, им является имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с [ЗК](#) РФ). Это возможно, только если арендную плату определит оценщик, а срок аренды будет не менее трех лет ([ч. 2, 9 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции).

Договор может быть продлен по этим основаниям неограниченное количество раз, если соблюдены требования, установленные [ч. 9 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции ([Письмо](#) ФАС России от 05.07.2019 N АЦ/57280/19, [Определение](#) Верховного Суда РФ от 21.06.2022 N 301-ЭС22-1793). Например, поскольку одним из таких требований является отсутствие установленного законодательством ограничения срока аренды, по основаниям [ч. 9 ст. 17.1](#) названного Закона не может быть заключен новый договор аренды имущества, предоставленного арендатору в качестве государственной или муниципальной преференции ([Разъяснение](#) ФАС России от 29.09.2022 N 22).

Обращаем внимание, что арендодатель может отказать в заключении нового договора в следующих случаях ([ч. 10 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции):

- у арендатора есть задолженность по арендной плате (штрафам, неустойкам, пеням) и ее размер превышает размер арендной платы за более чем один период платежа по договору;
- в установленном порядке принято решение, предусматривающее иной порядок распоряжения имуществом.

Если в иных случаях арендодатель откажется заключать договор на новый срок и затем сдаст имущество в аренду другому лицу в течение года со дня истечения срока действия предыдущего договора аренды, бывший арендатор, надлежаще исполнявший свои обязанности, сможет через суд потребовать перевода прав и обязанностей по заключенному договору на себя и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды ([ч. 11 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции).

Автоматически продлить договор с прежним арендатором, как правило, нельзя. Возобновить договор аренды государственного или муниципального имущества можно только в одном случае: если арендодатель не уведомил арендатора о том, что не собирается в ближайший год сдавать имущество, а арендатор продолжает пользоваться имуществом.

При этом договор считается возобновленным не на неопределенный срок, а до заключения нового договора. Период с момента истечения срока старого договора до заключения нового должен быть оплачен по цене, установленной для нового договора ([п. п. 1, 4.2](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73).

6. Субаренда и перенаем

Общего запрета на субаренду или перенаем государственного или муниципального имущества в законе нет. Более того, суды считают незаконными местные правовые акты, которые устанавливают такой запрет (например, [Постановление](#) ФАС Дальневосточного округа от 19.02.2013 N Ф03-241/2013 по делу N А51-22910/2012).

Однако есть исключения:

- 1) договор аренды заключен в порядке государственной или муниципальной преференции.

В этом случае субаренда и перенаем невозможны, поскольку преференция предоставлена конкретному получателю-арендатору. Кроме того, антимонопольный орган вправе при даче согласия на предоставление преференции ограничить круг лиц, которым она может быть предоставлена. В частности, он может указать в тексте решения о даче согласия, что преференция может использоваться только определенным получателем-арендатором ([п. 20 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции, [Разъяснение](#) ФАС России от 29.09.2022 N 22).

Субаренду или перенаем в такой ситуации могут признать нарушением антимонопольного законодательства. Есть подтверждающая это судебная практика;

- 2) образовательное или научное учреждение без торгов сдает имущество обществу, которое было создано этим учреждением для внедрения изобретений или ноу-хау ([ч. 3.1 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции);
- 3) договор заключен в отношении государственного (муниципального) имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными (муниципальными) организациями культуры согласно [ч. 3.5 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции. Существенным условием такого договора является в том числе запрет на сдачу в субаренду ([п. 11](#) Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.09.2021 N 1529).