

Продление аренды публичной собственности. Как перезаключить договор без торгов

Основной вопрос: компания арендует помещение, принадлежащее муниципалитету. Договор был заключен на торгах, его срок подходит к концу. Можно ли заключить новый договор без проведения торгов?

Решение: возможность заключить договор на новый срок, не соблюдая конкурсные процедуры, есть. Но только при соблюдении некоторых обязательных условий.

З аключить договор о передаче во владение и (или) пользование государственного и муниципального имущества, например договор аренды, можно только по результатам конкурса или аукциона. Таково общее правило (ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.06 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», далее – закон № 135-ФЗ). Аналогичный порядок предусмотрен для аренды имущества, закрепленного за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (ч. 3 ст. 17.1 закона № 135-ФЗ). Исключения из общего правила о необходимости торгов имеются, но они настолько специфические, что основной массе компаний не стоит рассчитывать на изначальное заключение договоров без торгов.

Раньше компании, которые заключили договор аренды на торгах, не могли рассчитывать на то, что по окончании его срока договор можно будет продлить на новый срок без проведения торгов. Но с 2012 года такая возможность появилась (п. 9–11 ст. 17.1 закона № 135-ФЗ). Формально закон называет только четыре условия, препятствующие перезаключению договора в льготном порядке. Первое – если иное установлено в самом договоре (то есть договор запрещает льготный порядок его продления). Второе – если срок действия договора аренды ограничен законодательством РФ. Третье – если собственник принял решение об ином порядке использования арендуемого имущества (то есть аренда вообще не предполагается). Наконец, последнее условие – наличие у арендатора задолженности по арендной плате и неустойке. Причем объем такой задолженности должен превышать размер арендной платы более чем за один период платежа.



Николай Андрианов,
менеджер по разрешению споров
и урегулированию конфликтов
юридической фирмы VEGAS LEX

Однако на практике суды иногда толкуют эти основания расширительно, а арендодатели порой пытаются маневрировать с этими основаниями, чтобы не позволить компании продлить срок аренды.

Льготный порядок распространяется не на все договоры аренды публичного имущества

В части 9 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ возможность пролонгировать договор аренды без торгов предоставлена для договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 того же закона № 135-ФЗ. В этих нормах как раз содержатся правила о том, что договор аренды государственного и муниципального имущества должен быть заключен на торгах.


Между тем до введения статьи 17.1 закона № 135-ФЗ, которая установила обязательность торгов (это произошло в июле 2008 года, когда вступил в силу Федеральный закон от 30.06.08 № 108-ФЗ), компании имели возможность заключать договоры аренды имущества, находящегося в публичной собственности, без торгов. Если договор был заключен в то время на длительный срок, который заканчивается только сейчас, то возникает вопрос: распространяется ли на такие ситуации льготный порядок перезаключения договора на новый срок или нет, учитывая, что первоначальные договоры не попали под действие частей 1 и 3 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ? Судебная практика придерживается второго варианта. Суды отмечают, что необходимое условие для реализации права на пролонгацию договора аренды без проведения конкурса или аукциона – это заключение первоначального договора только по результатам проведения торгов по правилам статьи 17.1 закона № 135-ФЗ (постановления АС Северо-Западного округа от 08.08.14 по делу № А56-63940/2013, ФАС Восточно-Сибирского округа от 09.07.14 по делу № А19-22020/2012, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.08.14 по делу № А56-72883/2013, от 21.08.14 по делу № А56-11963/2014). По мнению судов, после введения обязательной процедуры торгов публичное имущество не может быть передано в аренду вне конкурсных процедур. В том числе под этот запрет подпадает пролонгация тех договора аренды, которые заключались без торгов еще до появления статьи 17.1 закона № 135-ФЗ. Такая сделка является недействительной (ст. 168 ГК РФ), а применение к ней положений части 9 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ привело бы к обходу обязательности торгов.

Такая же точка зрения была высказана в пункте 1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.11 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 73).

ЦИТИРУЕМ ДОКУМЕНТ

В случаях, предусмотренных законом <... >, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.


Интересный вопрос

 **Может ли арендодатель защититься от перезаключения договора, если арендатор исправно вносит плату, но нарушает иные обязательства?**

Да, в таком случае арендодатель может предъявить арендатору требование о досрочном расторжении договора в связи с ненадлежащим исполнением обязательств арендатором. Такое право ему предоставлено статьей 619 Гражданского кодекса. Кроме того, дополнительные по отношению к законным основания расторжения договора могут быть установлены в самом договоре.

Договорная работа

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора (п. 1 постановления Пленума ВАС РФ № 73).

 Правда, это ненадежный вариант для арендатора, потому что арендодатель в этом случае имеет право прекратить возобновленный на неопределенный срок договор в любой момент. Для расторжения договора ему достаточно лишь письменно уведомить арендатора за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ, определение ВАС РФ от 07.02.14 № ВАС-1008/14).

Однако договоры, заключенные без торгов, можно возобновить на неопределенный срок, ссылаясь на пункт 2 статьи 621 Гражданского кодекса. В этой норме говорится о том, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. На возможность применения данной нормы в обстоятельствах, когда первоначальный договор был заключен (и мог быть заключен по закону) еще без проведения торгов, было указано в том же пункте 1 постановления Пленума ВАС РФ № 73. Иными словами, если арендодатель до окончания срока аренды не поднимает вопрос о ее прекращении и компания-арендатор после истечения этого срока продолжает пользоваться арендованной недвижимостью, то договор продолжает свое действие.

Стоит отметить, что опасность игнорирования необходимости проведения торгов заключается не только в признании продленного договора недействительным, но и в том, что такие действия публичного собственника и компании антимонопольный орган может расценить в качестве запрещенного соглашения, ограничивающего конкуренцию между претендентами на получение в пользование государственного (муниципального) имущества (ст. 16 закона № 135-ФЗ, постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.10.13 по делу № А33-16285/2012).

Арендатор обязан заблаговременно направить уведомление о желании перезаключить договор аренды

В законе № 135-ФЗ не указана обязанность арендатора направить арендодателю уведомление о своем намерении перезаключить договор аренды на новый срок. Но суды считают такое уведомление обязательным. По их мнению, пункты 9–11 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ просто уточняют для имущества, находящегося в публичной собственности, особые условия для преимущественного права аренды, которое в общем виде предусмотрено в статье 621 Гражданского кодекса. А в соответствии с этой статьей арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о своем желании заключить договор на новый срок. Поэтому суды применяют это правило к перезаключению договора аренды публичного имущества по аналогии.

Если договором аренды предусмотрен срок для направления такого уведомления, то для арендатора этот срок является обязательным (п. 1 ст. 621 ГК РФ, постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 12.02.14 по делу № А32-31111/2012, Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.11 по делу № А40-75619/10). То есть отправка уведомления с опозданием может повлечь отказ в перезаключении договора в льготном порядке. Если же такой срок в договоре не установлен, то арендатор должен направить уведомление просто в разумный срок до окончания

действия договора (п. 1 ст. 621 ГК РФ). В случае возникновения спора суды оценивают разумность срока с учетом конкретных обстоятельств дела, четких критериев для этого нет. Например, в одном деле арендатор отправил уведомление за два дня до истечения срока аренды, и суд посчитал, что это не укладывается в понятие разумного срока (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.03.14 по делу № А33-6143/2013). Представляется, что арендаторам можно ориентироваться на положения статьи 445 Гражданского кодекса, которая устанавливает тридцатидневный срок рассмотрения оферты стороной, для которой заключение договора обязательно. Учитывая, что 30 дней отсчитываются с даты получения оферты, предложение о продлении договора нужно отправить за 30 дней до окончания его срока плюс время, необходимое на доставку письма адресату. Даже если не руководствоваться статьей 445 Гражданского кодекса, время на доставку письма в любом случае необходимо закладывать в расчет разумного срока с учетом правил о юридически значимых сообщениях (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

Основания для отказа перезаключить договор

Заключить договор аренды на новый срок может только арендатор, надлежащим образом исполнявший обязанности по договору аренды. Это правило закреплено в части 9 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ. В то же время в пункте 2 части 10 той же статьи указан один из случаев, когда арендодатель вправе отказать в льготном порядке перезаключения договора: при наличии у арендатора задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Понятие «надлежащего исполнения обязанностей по договору аренды» не ограничивается обязанностью арендатора своевременно вносить арендную плату. Так, согласно нормам Гражданского кодекса, помимо своевременного внесения арендной платы (п. 1 ст. 614 ГК РФ) арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора либо его целевым назначением (п. 1 ст. 615 ГК РФ), а также поддерживать его в надлежащем состоянии (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Иные обязанности могут быть установлены в договоре. В связи с этим возникает вопрос: препятствием для пролонгации договора аренды без торгов может быть только случай, который указан в пункте 2 части 10 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ, или любое ненадлежащее исполнение обязанностей с его стороны?

Последствия нарушения арендатором иных обязанностей. Некоторые арбитражные суды прямо отмечают, что пункт 2 части 10 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ устанавливает исчерпывающий перечень оснований для отказа в перезаключении договора, следовательно, никакие иные нарушения со стороны арендатора в течение действия договора значения не имеют (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 03.12.13 по делу № А70-1538/2013, Поволжского округа от 28.11.13 по делу № А65-3807/2013, АС Уральского округа от 14.08.14 по делу № А71-7104/2013). Противоположных примеров в судебной практике найти не

Nota bene!



Если публичный арендодатель отказался перезаключить договор, хотя все условия для этого соблюдены, то арендатор может обратиться в суд с требованием о понуждении арендодателя заключить договор аренды на новый срок (п. 4.5 постановления Пленума ВАС РФ № 73). А если такой арендодатель, отказав арендатору, в течение года передал имущество в аренду другой компании, то первоначальный арендатор может потребовать перевода прав и обязанностей по этому договору на себя и одновременно взыскания убытков либо только взыскания убытков (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

удалось. Поэтому компания-арендатор может исходить из того, что несоблюдение иных обязанностей – не основание для отказа в перезаключении договора аренды в льготном порядке.

Период просрочки. Пункт 2 части 10 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ часто вызывает на практике еще один вопрос: может ли арендодатель отказать в льготном перезаключении договора, если у компании в период действия договора возникла задолженность по арендной плате в размере, указанном в этом пункте, но к моменту окончания срока договора она уже погашена (а равно погашена неустойка)? По данному вопросу ФАС России занимает позицию в пользу арендаторов. По ее мнению, смысл пункта 2 части 10 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ в том, что наличие задолженности имеет значение только на момент окончания срока действия договора аренды либо на момент принятия решения об отказе в заключении договора аренды на новый срок (п. 15 разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.06 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», доведенных письмом от 24.04.14 № ЦА/16309/14). Также некоторые суды не считают единичные и непродолжительные задержки оплаты арендной платы основанием для отказа от заключения договора на новый срок (постановление ФАС Уральского округа от 27.12.13 по делу № А07-20667/2012). Следовательно, арендодатель не вправе отказать в заключении договора на новый срок, если арендатор вносил арендную плату с просрочкой, но к окончанию срока действия договора аренды в полном объеме погасил задолженность.

Реализация преимущественного права аренды при перенайме

С помощью перенайма нельзя избежать отказа в льготной пролонгации договора аренды публичной собственности.

Арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу или передать имущество в перенаем. По общему правилу передача прав владения и пользования публичным имуществом возможна на торгах. Для перенайма закон № 135-ФЗ исключений не делает. Поэтому перенаем государственного и муниципального имущества возможен лишь с соблюдением конкурсных процедур. Такая позиция выражена в письме ФАС РФ от 09.09.10 № АЦ/30241 «О рассмотрении обращения <...>» и постановлении Президиума ВАС РФ от 17.04.12 № 16679/11.

После перенайма новая компания станет арендатором и по окончании срока аренды сможет воспользоваться льготным порядком перезаключения договора. Но если первоначальный арендатор допустил на-

рушение, являющееся основанием для отказа в перезаключении договора (п. 2 ч. 10 ст. 17.1 закона № 135-ФЗ), то избежать такого отказа, передав право аренды третьему лицу, нельзя. Во-первых, при наличии задолженности арендодатель вряд ли даст необходимое по закону согласие на перенаем (п. 2 ст. 615 ГК РФ). Во-вторых, в такой ситуации перевод прав и обязанностей на нового арендатора будет направлен на избежание неблагоприятных последствий (отказ в перезаключении договора), которые связаны с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора аренды предыдущим арендатором. Эти действия суд сможет квалифицировать как злоупотребление правом (постановление Президиума ВАС РФ от 01.10.13 № 3914/13) и в случае оспаривания отказа от льготной пролонгации отказать в защите этого права.


Однако в судебной практике существует и иной подход. Так, в одном из споров компания арендовала муниципальное имущество на три года. Арендную плату нужно было вносить ежемесячно, но компания перечислила первый платеж лишь спустя девять месяцев после заключения договора. Поскольку допущенная задолженность превышала размер ежемесячного платежа, арендодатель отказал в перезаключении договора. Суд посчитал такой отказ законным, несмотря на то, что на момент окончания действия договора арендатор задолженности не имел (постановление ФАС Дальневосточного округа от 08.04.14 по делу № А04-5620/2013). Аналогичный вывод был сделан и в другом деле (постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.06.14 по делу № А04-5532/2013). При этом суд уточнил, что для отказа в перезаключении договора арендодатель не был обязан направлять арендатору претензии о взыскании арендных платежей.

Арендная плата при перезаключении договора определяется на основе оценки

Размер арендной платы при перезаключении договора аренды стороны обязаны определить по результатам оценки рыночной стоимости объекта (п. 1 ч. 9 ст. 17.1 закона № 135-ФЗ). Обязательность оценки публичного имущества, передаваемого в аренду, установлена и в статье 8 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – закон об оценочной деятельности). При этом закон № 135-ФЗ не говорит, кто заключает договор на проведение оценки имущества. В статье 10 закона об оценочной деятельности указано, что по общему правилу **договор на проведение оценки такого имущества заключает лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами оценки**. В рассматриваемой ситуации с арендой таким лицом будет арендодатель – публичное образование.

Этот вывод подтверждает судебная практика. В постановлении Президиума ВАС РФ от 02.02.10 № 11923/09 было указано, что именно арендодатель должен решать вопросы, связанные с оценкой сдаваемых в аренду объектов государственного имущества и определением рыночной стоимости годовой арендной платы. Договор на оценку он заключает без участия арендатора. Такая оценка производится на дату истечения срока первоначального договора аренды. Это правило действует даже в том случае, если договор аренды на новый срок заключается не сразу после истечения срока первоначального договора (п. 4.2, 4.3 постановления Пленума ВАС РФ № 73).

Арендатор может оспорить достоверность сведений, содержащихся в отчете об оценке публичного имущества, если он с ними не согласен (ст. 13 закона об оценочной деятельности). Причем величину рыночной стоимости можно оспорить, либо предъявив самостоятельный иск, либо в рамках спора о заключении договора аренды (п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.05 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»).

 Регистрирующий орган может отказать в регистрации договора аренды, если к нему не будет приложен отчет об оценке публичного имущества. Суды считают такой отказ законным (постановления ФАС Московского округа от 15.07.14 по делу № А40-170296/13, от 30.01.14 по делу № А40-29632/13, от 25.12.13 по делу № А40-29639/13, Поволжского округа от 01.04.14 по делу № А65-15928/2013).

Перезаключить договор нельзя, если собственник принял решение об ином использовании имущества


Как уже отмечалось выше, одно из оснований для отказа в перезаключении договора – принятие собственником решения об ином порядке распоряжения арендованным имуществом (ч. 10 ст. 17.1 закона № 135-ФЗ).

Что понимается под иным порядком распоряжения имуществом. В указанной выше норме речь идет о ситуациях, когда арендодатель решил не сдавать имущество в аренду, а использовать его иными способами. Например, собственник может закрепить его на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за предприятиями или учреждениями (постановление ФАС Уральского округа от 28.04.14 № Ф09-1921/14 по делу № А60-26445/2013) либо передать его в безвозмездное пользование (постановление ФАС Центрального округа от 17.07.13 по делу № А48-3050/2012). В таком случае арендатор не может требовать перезаключения договора аренды на новый срок.

Решение об ином порядке использования может принять не только собственник, но и владелец публичной собственности – предприятие или учреждение. Например, он может решить использовать его для собственных нужд (постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.02.14 по делу № А26-4869/2013, Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.10.13 по делу № А23-335/2013).

Порядок принятия решения. В пункте 1 части 10 статьи 17.1 закона № 135-ФЗ речь идет о решении об ином порядке использования арендованного имущества, принятом «в установленном порядке». Очевидно, что порядок будет соблюден, если решение приняли уполномоченный орган или должностное лицо. Единой формы такого решения нет. Например, это может быть приказ или распоряжение собственника о закреплении имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, о передаче имущества в безвозмездное пользование общественным объединениям (см., например, постановление ФАС Центрального округа от 17.07.13 по делу № А48-3050/2012). Отсутствие регистрации такого вещного права не связано с наличием или отсутствием волеизъявления собственника об ином использовании имущества. Поэтому отсутствие государственной регистрации не является основанием для признания незаконным отказа в пролонгации договора (определение Верховного суда РФ от 21.08.14 по делу № А60-26445/2013).

Другой вариант – издание приказа руководителя предприятия или учреждения об использовании арендованного имущества для собственных нужд или распоряжение (постановление) об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации. Отсутствие оформления таких решений в виде отдельного документа не всегда служит основанием для признания незаконным отказа в пролонгации договора аренды (постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.14 по делу № А23-3491/2013).

 Не исключено, что арендодатель, приняв такое решение, в течение года после истечения срока договора с первоначальным арендатором все-таки заключит договор аренды с другим лицом. В таком случае первый арендатор вправе в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса потребовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды, заключенному с другим лицом (п. 4.4 постановления Пленума ВАС РФ № 73).