Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 5 июля 2019 г. N АЦ/57280/19

О НАПРАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ

Федеральная антимонопольная служба России рассмотрела обращение по вопросу разъяснения антимонопольного законодательства и сообщает следующее.

Особенности порядка заключения договоров в отношений государственного и муниципального имущества установлены [статьей 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13CA2BED0BB09DDD848DC645DD62E84A920C8ECBA58D7m1O) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции).

В соответствии с [частями 1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13CA2BED3B200DDD848DC645DD62E84A920C8ECBA58D7m1O) и [3 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13CA2BED3B305DDD848DC645DD62E84A920C8ECBA58D7m1O) 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](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13CA2BED3B200DDD848DC645DD62E84A920C8ECBA58D7m1O), [3.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13BA1BBDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O), [3.2](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13BA1B8DEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O), [9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA134A0BCDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) Закона о защите конкуренции.

В соответствии с [частью 9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA134A0BCDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) 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, за исключением случаев, указанных в [части 2 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13BABBEDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) Закона о защите конкуренции, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свой 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.

При этом согласно [части 10 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13EAABDDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) 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](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA134A0BCDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) Закона о защите конкуренции, 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.

В связи с изложенным 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.

Кроме того, согласно [части 11 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA134A0BDDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) Закона о защите конкуренции в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в [частях 1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13CA2BED3B200DDD848DC645DD62E84A920C8ECBA58D7m1O) и [3 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13CA2BED3B305DDD848DC645DD62E84A920C8ECBA58D7m1O) Закона о защите конкуренции, по основаниям, не предусмотренным [частью 10](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA13EAABDDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) указанной статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

С учетом вышеизложенного договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании [части 9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA134A0BCDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных [данной частью статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=C6540C9B65BB52749416A28C6B5FEAD465332F2535A8A1453887527C44C524CBF48EA134A0BCDEE65192D9149A344ED52984AA22D7DEm7O) Закона о защите конкуренции.

А.Ю.ЦАРИКОВСКИЙ