



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(РОСИМУЩЕСТВО)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ -
РУКОВОДИТЕЛЬ

Никольский пер., д. 9, Москва, 109012
тел. (495) 539-58-62, (495) 647-71-77
факс (495) 606-11-19
e-mail: rosim0@rosim.ru
http://www.rosim.ru

07.09.2015 № 00-14/34010

На № _____ от _____

Минсельхоз России

Федеральным органам
исполнительной власти

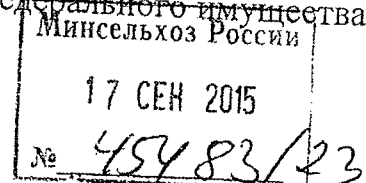
(по списку)

Счетная Палата
Российской Федерации

О заключении договоров аренды
федерального имущества

В рамках организации работы по представлению Счетной палаты Российской Федерации от 28.11.2012 № ПР 03-254/03-01 (копия прилагается) в части заключения долгосрочных договоров аренды федерального имущества путем оформления одного документа с указанием полного срока аренды федерального имущества, установленного по результатам торгов на право заключения договора аренды федерального имущества, в целях регистрации арендатором обременений федерального имущества и наличия полной и достоверной информации о федеральном имуществе, информирую о нижеследующем.

В настоящее время Росимуществом проводятся мероприятия, направленные на оптимизацию договорных отношений с контрагентами в части исключения как практики заключения краткосрочных (до одного года) договоров аренды федерального имущества, так и договоров аренды федерального имущества, заключенных на срок менее одного года и продленных на неопределенный срок, в отношении федерального имущества,



закрепленного на соответствующем праве за организациями, и имущества, составляющего казну Российской Федерации.

Данные мероприятия, в частности, направлены на обеспечение прозрачности осуществления предоставления федерального имущества в аренду и исключения рисков коррупционных проявлений при осуществлении полномочий в рамках постановлений Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения» и от 03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия».

В соответствии со статьей 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При этом, договоры аренды федерального имущества, заключенные на срок менее одного года, государственной регистрации не подлежат, что делает неэффективным процесс реализации полномочий по предоставлению федерального имущества в аренду, в частности ввиду отсутствия полной и достоверной информации о зарегистрированных в Росреестре обременениях на объекты федеральной собственности.

В этой связи сообщаем, что 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, осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите

конкуренции» и в соответствии с приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Кроме того, пунктом 31 Информационного письма от 11.01.2002 № 66 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации установлено, что договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды. В соответствии с пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 5.4. Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Росимущество организует в установленном порядке продажу, в том числе выступает продавцом, приватизируемого федерального имущества, а также иного имущества, принадлежащего Российской Федерации, включая обеспечение сохранности указанного имущества и подготовку его к продаже. В соответствии со статьей 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды имущества.

С учетом изложенного и принимая во внимание, что при реализации федерального имущества, включенного в прогнозный (план) программу приватизации федерального имущества, ранее обремененного договорными отношениями, начальная цена активов существенно снижается, Росимущество рекомендует федеральным органам исполнительной власти заключать или согласовывать договоры аренды федерального имущества, включенного в прогнозный (план) программу приватизации федерального имущества на срок до 5 (пяти) лет.

В свою очередь, заключение договоров аренды федерального имущества на срок более 1 (одного) года позволит исключить процесс их ежегодного перезаключения и снять дополнительную нагрузку с правообладателей и арендаторов федерального имущества, связанную с необходимостью подготовки и согласования соответствующих проектов решений, а также подготовки пакета документов.

На основании изложенного Росимущество настоятельно рекомендует федеральным органам исполнительной власти использовать вышеизложенную информацию в дальнейшей работе и воздержаться от заключения или согласования как краткосрочных договоров (до одного года) аренды федерального имущества, так и договоров аренды федерального имущества на срок более 5 (пяти) лет.

Дополнительно сообщаем о необходимости осуществления в соответствии с законодательством Российской Федерации ежегодного перерасчета арендной платы по всем договорам аренды федерального имущества, предусматривающим односторонний порядок ее изменения.

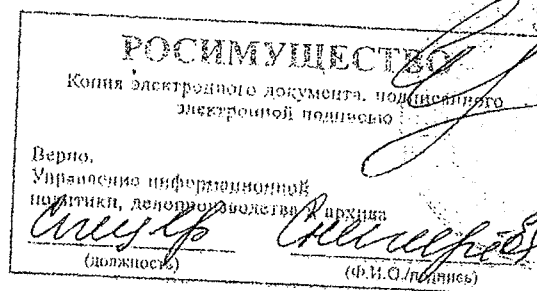
Вместе с тем с учетом пункта 5 представления Счетной палаты Российской Федерации от 28.11.2012 № ГР 03-254/03-01 при заключении договоров аренды федерального имущества целесообразно включать в договор аренды условие о возможности ежегодного пересмотра арендной

платы по инициативе арендодателя на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды имущества.

Одновременно информируем, что с учетом изменений, внесенных в постановления Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения», от 03.12.2004 № 739 «О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия» и от 17.12.2014 № 1389 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления федеральным имуществом», взаимодействие Росимущества с федеральными органами исполнительной власти по вопросам согласования решений по предоставлению в аренду федерального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, осуществляется исключительно посредством межведомственного портала по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» путем размещения электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

В свою очередь отмечаю, что доклад о результатах работы по представлениям Счетной Палаты Российской Федерации будет направлен Росимуществом в Правительство Российской Федерации.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.



О.К. Дергунова

Елифанов Никита Андреевич
647-71-77

Управление анализа и координации деятельности территориальных органов