

Письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 7 сентября 2015 г. N ОД...

Письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 7 сентября 2015 г. N ОД-14/37010 "О заключении договоров аренды федерального имущества"

В рамках организации работы по представлению Счетной палаты Российской Федерации от 28.11.2012 N 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 N 537 "О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения" и от 03.12.2004 N 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 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и в соответствии с приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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 N 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

Письмо Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 7 сентября 2015 г. N ОД...

Российской Федерации от 05.06.2008 N 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 N ПР 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 N 537 "О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения", от 03.12.2004 N 739 "О полномочиях федеральных органов исполнительной власти по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия" и от 17.12.2014 N 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