

ПИСЬМО от 14 августа 2014 года О ПОЗИЦИИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ И ФАС РОССИИ ПО ВОПРОСУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ НА НОВЫЙ СРОК ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА С ОТДЕЛЬНЫМИ КАТЕГОРИЯМИ АРЕНДАТОРОВ

Статус:	действующий
Редакция от	---
Тип документа	Письмо
Принявший орган	Министерство экономического развития Российской Федерации
Номер документа	19491-ЕЕ/Д05и
Дата принятия	14-08-2014
Дата редакции	---
Статус	действующий

ПИСЬМО от 14 августа 2014 года

О ПОЗИЦИИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ И ФАС РОССИИ ПО ВОПРОСУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ НА НОВЫЙ СРОК ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА С ОТДЕЛЬНЫМИ КАТЕГОРИЯМИ АРЕНДАТОРОВ

В связи с поступающими обращениями о применении положений Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) об определении размера арендной платы при заключении на новый срок договоров аренды государственного и муниципального имущества с субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - МСП), организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП, и социально ориентированными некоммерческими организациями (далее - НКО) Минэкономразвития России и ФАС России сообщают.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлены требования к порядку передачи прав владения и (или) пользования (в том числе права аренды) в отношении государственного и муниципального имущества. Указанной нормой предусмотрена возможность передачи прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества по общему правилу только по результатам проведения торгов (конкурса или аукциона).

В то же время в частях 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции закреплены случаи, когда передача права аренды в отношении государственного и муниципального имущества возможна без проведения процедуры торгов.

Статья 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) требует обязательного проведения оценки объектов оценки при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, при определении стоимости объектов оценки в целях их передачи в аренду. При этом в силу статьи 5 Закона об оценочной деятельности право аренды является объектом оценки.

Вместе с тем, согласно информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. N 92, если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной.

Также в соответствии с указанным письмом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, если законом или иным нормативным актом установлено лишь обязательное привлечение независимого оценщика (обязательное проведение независимым оценщиком оценки объекта оценки), непривлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом по мотивам нарушения требований закона сделки и акта государственного органа недействительными, решения должностного лица - незаконным, решения органа юридического лица - не имеющим юридической силы.

Таким образом, по общему правилу органы власти и местного самоуправления при передаче государственного и муниципального имущества в аренду вправе устанавливать размер ставки арендной платы, отличающийся от рыночной стоимости, определенной оценщиком (ниже или выше ее уровня). Для случаев заключения договоров аренды государственного или муниципального имущества на торгах органы власти и местного самоуправления по собственному усмотрению устанавливают в качестве начальной (минимальной) цены договора арендную плату или плату за заключение договора, размер которых определяется в ходе проведения конкурса или аукциона.

Пунктом 1 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции предусмотрено, что размер арендной платы по заключаемому на новый срок договору аренды государственного или муниципального имущества 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.

Согласно части 1 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Закон о развитии МСП) органы власти и местного самоуправления оказывают имущественную поддержку субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП. Такая поддержка осуществляется в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях в соответствии с федеральными, региональными или муниципальными программами развития субъектов МСП.

В силу статьи 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (далее - Закон об НКО) органы власти и местного самоуправления вправе оказывать имущественную поддержку социально ориентированным НКО путем передачи государственного или муниципального имущества (в том числе по льготным ставкам арендной платы).

Таким образом, Законом о развитии МСП и Законом об НКО установлены особые условия

предоставления государственного и муниципального имущества субъектам МСП, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, и социально ориентированным НКО. В частности, указанным категориям лиц государственное или муниципальное имущество может быть передано, в том числе на новый срок, по льготным (отличным от рыночных) ставкам арендной платы.

В связи с изложенным при заключении на новый срок договоров аренды государственного или муниципального имущества с субъектами МСП, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП, и социально ориентированными НКО в рамках предусмотренной Законом о развитии МСП и Законом об НКО поддержки указанных лиц размер арендной платы может определяться в том числе без учета оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.