**Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества**

Введение ст. 17.1 Закона о защите конкуренции было направлено на унификацию порядка предоставления прав на государственное и муниципальное имущество на всей территории РФ, а также преимущественное использование механизма аукционных процедур при распоряжении государственным и муниципальным имуществом.

Передача федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями хозяйствующим субъектам государственного или муниципального имущества в пользование без проведения торгов в форме аукциона или конкурса является предоставлением преимущества отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Проведение торгов при передаче государственного или муниципального имущества направлено на расширение возможности доступа хозяйствующих субъектов к данному ресурсу, является основой эффективного использования такого имущества и развития конкуренции.

**Алгоритм принятия решений о передаче имущества**

|  |
| --- |
| **Принятие уполномоченным органом власти решения о передаче имущества в пользование, согласование передачи имущества с собственником (хоз.ведение/опер.управление)** |

|  |
| --- |
| **Проведение рыночной оценки права аренды, определение условий договора** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **объявление торгов,****размещение информации****на сайте, прием заявок** | **передача без торгов,****если допускается законом** | **направление документов****о согласовании****преференции в УФАС** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **определение победителя торгов** |  | **получение согласования УФАС** |

|  |
| --- |
| **заключение договора** |

По общему правилу, 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, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Исключения из данного правила установлены частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции:

1) На основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу.

2) Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации.

3) Государственным и муниципальным учреждениям.

Это объясняется тем, что в результате использования указанными субъектами государственного или муниципального имущества во исполнение возложенных на них полномочий (функций) данное имущество не будет вовлечено в хозяйственный оборот, т.е. передача прав на такое имущество не окажет влияния на состояние конкуренции на товарном рынке.

4) Некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Передача государственного или муниципального имущества на основании и при соблюдении условий пункта 4 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции может осуществляться вне зависимости от того, осуществляют ли указанные в данном пункте некоммерческие организации деятельность, приносящую доход, или нет.

5) Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

Таким образом, передача прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества коллегии адвокатов не может быть осуществлена в порядке, предусмотренном пунктом 5 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом ФАС России сообщает, что при передаче муниципального имущества во владение и (или) пользование некоммерческим организациям, в частности коллегии адвокатов, необходимо руководствоваться следующим.

В соответствии со статьей 3 Закона о защите конкуренции действие указанного Закона распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция представляет собой соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с пунктом 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции под хозяйствующим субъектом понимается индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

Таким образом, действие статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не распространяется на случаи, когда стороной по договору о передаче имущества, которая получает право владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, выступают некоммерческие организации, не осуществляющие деятельность, приносящую доход.

Следовательно, передача муниципального имущества некоммерческим организациям, не осуществляющим деятельность, приносящую доход, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями, осуществляется без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

Вместе с тем, поскольку в соответствии со статьей 50 Гражданского кодекса Российской Федерации некоммерческие организации могут осуществлять деятельность, приносящую доход, действие Закона о защите конкуренции распространяется на случаи заключения данных договоров с некоммерческими организациями, осуществляющими деятельность, приносящую доход (в частности, с адвокатскими образованиями). Поэтому, если в период владения и (или) пользования муниципальным имуществом, полученным без торгов некоммерческой организацией или физическим лицом, не имеющими статуса хозяйствующего субъекта, указанные организации начнут осуществлять деятельность, приносящую им доход, или такое физическое лицо получит статус индивидуального предпринимателя, орган местного самоуправления, который принял решение о передаче организации муниципального имущества без проведения торгов, должен принять меры по прекращению прав владения и (или) пользования данным имуществом указанными лицами.

6) Медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность.

В силу пункта 11 статьи 2 Федерального закона от 21.11.2011 N 323-ФЗ "Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации" медицинскими организациями являются юридические лица независимо от организационно-правовой формы, осуществляющие в качестве основного (уставного) вида деятельности медицинскую деятельность на основании лицензии, выданной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 46 пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" медицинская деятельность подлежит лицензированию.

Таким образом, передача муниципального имущества на основании пункта 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции возможна при условии осуществления в качестве основного (уставного) вида деятельности медицинской деятельности на основании лицензии и в соответствии с перечнем работ (услуг), составляющих медицинскую деятельность.

Аптечное учреждение - организация, осуществляющая розничную торговлю лекарственными средствами, изготовление и отпуск лекарственных средств. К аптечным учреждениям относятся аптеки, аптеки учреждений здравоохранения, аптечные пункты, аптечные магазины, аптечные киоски.

Таким образом, аптечные учреждения не являются организациями, осуществляющими медицинскую деятельность.

С учетом вышеизложенного передача государственного или муниципального имущества лицам, осуществляющим фармацевтическую деятельность, в том числе аптечным организациям, не подпадает под исключения, предусмотренные пунктом 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и осуществляется в общем порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, - по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

7) Для размещения сетей связи, объектов почтовой связи.

Согласно пункту 20 статьи 2 Федерального закона от 29.12.2012 N 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" (далее - Закон об образовании) организациями, осуществляющими образовательную деятельность, являются образовательные организации, а также организации, осуществляющие обучение. В целях Закона об образовании к организациям, осуществляющим образовательную деятельность, приравниваются индивидуальные предприниматели, осуществляющие образовательную деятельность, если иное не установлено Законом об образовании.

В соответствии с пунктом 18 статьи 2 Закона об образовании образовательная организация - это некоммерческая организация, осуществляющая на основании лицензии образовательную деятельность в качестве основного вида деятельности в соответствии с целями, ради достижения которых такая организация создана.

Пунктом 19 статьи 2 Закона об образовании установлено, что под организацией, осуществляющей обучение, понимается юридическое лицо, осуществляющее на основании лицензии наряду с основной деятельностью образовательную деятельность в качестве дополнительного вида деятельности.

С учетом вышеизложенного, пункт 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует применять с учетом определений и норм, содержащихся в Законе об образовании.

Таким образом, передача государственного или муниципального имущества в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции может осуществляться только некоммерческим организациям, осуществляющим образовательную деятельность.

8) Лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ "О теплоснабжении".

Федеральный закон от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи" (далее - Закон о связи) определяет сеть связи как технологическую систему, включающую в себя средства и линии связи и предназначенную для электросвязи или почтовой связи.

Согласно пункту 28 статьи 2 Закона о связи под средствами связи понимаются технические и программные средства, используемые для формирования, приема, обработки, хранения, передачи, доставки сообщений электросвязи или почтовых отправлений, а также иные технические и программные средства, используемые при оказании услуг связи или обеспечении функционирования сетей связи, включая технические системы и устройства с измерительными функциями.

Следовательно, по смыслу статьи 2 Закона о связи, базовые станции сотовой связи и ретрансляторы являются средствами связи.

В соответствии с пунктом 7 статьи 2 Закона о связи, под линиями связи понимаются линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи.

К линиям связи могут быть отнесены отдельные линии передачи, в том числе волоконно-оптические линии связи, используемые при оказании услуг связи.

Таким образом, положения пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции могут применяться только при обязательном соблюдении совокупности следующих условий:

- участок сети инженерно-технического обеспечения, подлежащий передаче, должен являться частью соответствующей сети, которая находится во владении или пользовании у лица, претендующего на такой участок сети;

- данные части сети и сеть имеют взаимные точки присоединения и участвуют в единой технологической системе электро -, газо -, тепло -, водоснабжения и водоотведения.

Для определения того, является ли передаваемая котельная частью единой сети инженерно-технического обеспечения с объектами, находящимися в пользовании третьих лиц, в каждом конкретном случае необходимо установление, в том числе таких обстоятельств как: наличие точек присоединения объектов, возможность эксплуатации объектов автономно, участие в единой технологической системе теплоснабжения, а также наличие заключений компетентных органов или организаций в целях установления исследуемых объектов требованиям специальных правил, технической документации, их функциональных, эксплуатационных и других свойств.

В отношении газовых сетей для подтверждения технологической связи могут рассматриваться акты разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности газовых сетей, схемы газоснабжения муниципальных образований, а также иные документы, подтверждающие, что передаваемое имущество имеет общие точки с имуществом, хозяйствующего субъекта которому передается имущество в порядке пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Подтверждением имеющейся взаимосвязи между объектами электросетевого хозяйства будут являться документы о технологическом присоединении.

Также принадлежность к единому инфраструктурному комплексу может быть подтверждена на основании соответствующего заключения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации ответственного за обеспечение функционирования инженерной инфраструктуры.

Обращаем внимание, что действия по неоднократной последовательной передаче прав на участки сетей одному хозяйствующему субъекту без проведения торгов содержат признаки нарушения статьей 17.1 и 20 Закона о защите конкуренции, что согласно статье 21 Закона о защите конкуренции является основанием для возврата такого имущества.

9) В порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона.

10) Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора.

11) На срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Договоры передачи прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, заключенные в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не могут быть продлены на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ (если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок ), а также части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

12) Взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости.

Согласно Условиям, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, утвержденным приказом ФАС России от 18.09.2009 N 621 (с изменениями от 24.01.2013):

Предоставляемое недвижимое имущество должно находиться в границах того же сельского населенного пункта, поселка, внутригородской территории города федерального значения, района (при делении города на районы), города без районного деления, где находится ранее имеющееся недвижимое имущество;

Общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не должна превышать общую площадь ранее имевшегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов, и при этом общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не должна превышать общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на сто квадратных метров, и не может быть уменьшена от ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов;

Стоимость предоставляемого недвижимого имущества, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, не должна превышать стоимости ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов.

13) Правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

14) Являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

Если общая площадь всех частей помещения, здания, строения или сооружения, передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам, превышает 20 квадратных метров или десять процентов от общей площади помещения, здания, строения или сооружения, то предоставление прав в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам осуществляется в соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

При определении планируемой к передаче на основании пункта 14 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции площади государственного или муниципального имущества, площадь частей помещения, здания, строения или сооружения, права владения и (или) пользования в отношении которых переданы до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, на основании иных исключений, предусмотренных частью 1 указанной статьи, а также по итогам торгов, не учитываются.

15) Лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

16) Передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании [пункта 1](#Par0) настоящей части.

Следует отметить, что случаи заключения договоров, предусматривающие в соответствии с положениями части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества без проведения торгов, не устанавливают безусловного права требовать от правообладателя заключение такого договора и не являются соответствующей обязанностью последнего.

Указанный в части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Дача собственником государственного или муниципального имущества согласия (задания) на заключение договоров в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного (принадлежащего) государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Таким образом, дача собственником имущества согласия (задания) на передачу государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества, закрепленного за государственным или муниципальным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.

Частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Порядок 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, установлен приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67.

В соответствии с [частью 6](#Par24) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Неразмещение информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров на официальном сайте торгов будет являться нарушением Правил, статей 17, 17.1 Закона о защите конкуренции, что в соответствии с частью 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции является основанием для признания судом торгов и заключенных по их результатам сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

С 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации – torgi.gov.ru.

Не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов (часть 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Кроме того, договор аренды заключается на условиях, установленных документацией о торгах. Изменение существенных условий договора аренды государственного или муниципального имущества без проведения торгов, в том числе изменение предмета договора аренды государственного или муниципального имущества, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В результате внесения изменений в договор или заключения дополнительных соглашений, изменяющие существенные условия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно части 9 статьи 17.1 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 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои 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.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#Par33) настоящей статьи, 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 случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды государственного или муниципального имущества по основаниям, не предусмотренным [частью 10](#Par40) настоящей статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора 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.

**Государственные или муниципальные преференции** - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий (пункт 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены с предварительного согласия антимонопольного органа:

1. на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации

2. исключительно в целях, указанных в части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

**Цели предоставления преференций:**

1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;

2) развития образования и науки;

3) проведения научных исследований;

4) защиты окружающей среды;

5) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

6) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;

7) развития физической культуры и спорта;

8) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;

9) производства сельскохозяйственной продукции;

10) социального обеспечения населения;

11) охраны труда;

12) охраны здоровья граждан;

13) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

13.1) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

14) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Частью 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции предусмотрены случаи предоставления преференций в целях, указанных в части 1 указанной нормы, не требующие предварительного согласия антимонопольного органа.