Гиричева В.В.

**ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

Аннотация

В настоящей работе будут рассмотрены вопросы относительно особенностей аренды государственного и муниципального имущества. Данная тема является актуальной и значимой для изучения, ввиду того, что аренда государственного и муниципального имущества один из способов ведения бизнеса, который сопровожден особенным праворегулированием, а также способом оформления правоотношения по аренде государственного и муниципального имущества.

Ключевые слова: Право, праворегулирование, государственное имущество, муниципальное имущество, аренда.

Abstract

In the present work will address questions concerning the characteristics of lease of state and municipal property. This topic is relevant and important to explore, due to the act that the lease of state and municipal property represents one of the ways of doing business that accompanied by a special proregulation, as well as way of presenting a relationship on the lease of state and municipal property.

Keywords: Right, proregulation, state property, municipal property, rent.

С переходом российской экономики на рыночную систему, а также обращение к истокам частного права в нашем государстве получил развитие такой институт как аренда государственного и муниципального имущества.

В предоставленном контексте и необходимо анализировать указанный предмет научного интереса статьи.

Скажем, основными нормативно-правовыми актами, помимо ГК РФ являются такие законы, как:

- Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»[[1]](#footnote-1);

- Земельный кодекс РФ[[2]](#footnote-2);

- Лесной кодекс РФ[[3]](#footnote-3), что является первой особенностью изучаемого института, то есть комплексное регулирование анализируемого правоотношения.

Данные нормативно-правовые акты достаточно важны относительно вытекающих из них особенностей, связанных с такими аспектами, как:

- осуществление преимущественного права на заключение договора на новый срок; - возобновление договора;

- приобретение арендованного имущества арендатором в собственность.

Следующей особенностью аренды государственного и муниципального имущества является то, что такой договор может быть заключен только на основании торгов.

Данный признак достаточно важный в правовом регулировании аренды государственного и муниципального имущества относительно порядка (процесса) начала договорных отношений между арендодателем и арендатором.

Следующей особенностью, на наш взгляд, является осуществление преимущественного права на заключение подобного.

Сама правовая сущность указанного признака заключается в том, что необходимо соблюдение нескольких условий для реализации такого права. Эти условия представляют собой следующее:

- арендатор осуществляет подобающим образом личные обязанности по договору;

- договор не предусматривает заключения на новый срок лишь по итогам проведения торгов;

- срок действия договора законом не ограничен;

- арендная плата устанавливается на основании оценки рыночной стоимости объекта аренды, если прочее не определено иным законодательством, каковой отличается от регулирующего оценочную деятельность;

- наименьший срок действия договора, каковой заключается на новый срок, составляет три года (установление меньшего срока допустимо лишь по заявлению арендатора).

- в определенном порядке было принято решение об другом порядке распоряжения арендуемым имуществом[[4]](#footnote-4) ;

- у арендатора имеется задолженность по арендной плате, по начисленным неустойкам в размере, превосходящем сумму арендной платы за более чем один определенный договором период платежа.

Наличие задолженности устанавливается на время завершения договора аренды или принятия решения, каковой предусматривает другой порядок распоряжения имуществом.[[5]](#footnote-5)

Одной из самых ключевых особенностей аренды государственного и муниципального имущества является то, что согласно анализу судебной практики, арендодатель не имеет рисков ни при осуществлении преимущественного права арендатора, ни при возобновления договора аренды государственного и муниципального имущества на неопределенный срок, ни при приватизации.

Таким образом, в данной работе рассмотрены основные признаки аренды государственного и муниципального имущества, которые выявлены на основе анализа законодательства, а также судебной практики.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

**Нормативно-правовые акты:**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) // КОДИФИКАЦИЯ РФ; действующее законодательство Российской Федерации от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 03.07.2016).

2. «Земельный кодекс Российской Федерации», действующее законодательство Российской Федерации от 25.10.2001. № 136-ФЗ. (ред. от 01.01.2017) .

3. «Лесной кодекс Российской Федерации» с изменениями на 3июля 2016 (ред. от 1марта 2017) // режим доступа: <https://rg.ru/2016/06/28/les-dok.html>.

4. Федеральный закон от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» //режим доступа: https://rg.ru/2006/07/27/zaschita konkurencii.html.

5. Федеральный закон от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» //режим доступа: https://rg.ru/2002/01/26/private-dok.html.

1. Федеральный закон от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» //режим доступа: https://rg.ru/2002/01/26/private-dok.html. [↑](#footnote-ref-1)
2. «Земельный кодекс Российской Федерации», действующее законодательство Российской Федерации от 25.10.2001. №136-ФЗ. (ред. от 01.01.2017) . [↑](#footnote-ref-2)
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» с изменениями на 3 июля 2016 (ред. от 1 марта 2017) // режим доступа: https://rg.ru/2016/06/28/les-dok.html. [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 26 июля 2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» //режим доступа: https://rg.ru/2006/07/27/zaschita konkurencii.html. п. 1 ч. 10 ст. 17. [↑](#footnote-ref-4)
5. Там же, п. 2 ч. 10 ст. 17.1. [↑](#footnote-ref-5)