

Изменились правила продления договоров аренды госимущества

В 2019 году изменились правила продления договоров аренды государственного и муниципального имущества. Теперь право заключить договор аренды на новый срок без торгов распространилось на договоры, заключенные до 2 июля 2008 года (в этот день вступила в силу норма о заключении договоров аренды только по результатам торгов). При этом не важно, как заключался договор: на торгах или без них.

Воспользоваться правом по-прежнему смогут только добросовестные арендаторы при одновременном соблюдении нескольких условий:

- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта.

- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды должен составлять не менее трех лет и может быть уменьшен только по заявлению арендатора.

Напомним, эти правила касаются тех договоров, в которых нет запрета на пролонгацию и срок действия которых не ограничен законодательством.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды, за исключением следующих случаев:

- 1) если принято решение, предусматривающее иной порядок распоряжения имуществом;

- 2) у арендатора есть задолженность по арендной плате, начислены неустойки (штрафы, пени) в размере, превышающем размер арендной платы более чем за один период платежа, установленный договором аренды.

Если арендодатель отказался заключить договор аренды государственного или муниципального имущества на новый срок по иным основаниям, и в течение года заключил договор 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.