**ПЛЕНУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 17 ноября 2011 г. N 73**

**ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ**

(в ред. Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13, от 25.12.2013 N 98)

1. В случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 74Лесного кодекса Российской Федерации), договораренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.
    В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.
    Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этотдоговор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведенияторгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).
    2. Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.
    Судам следует учитывать, что по смыслу части третьей пункта 1 статьи 621 ГК РФ преимущественным правом на заключениедоговора аренды обладает не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора аренды с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора, при условии письменного уведомления арендодателя в порядке, установленном абзацем первым пункта 1 статьи 621 ГК РФ, о желании заключить новый договор аренды.3. Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ преимущественногоправа на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору.
    Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующихзаписей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).
    Вместе с тем, если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права (статья 10 ГК РФ). При этом если срок, в течение которогоарендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем (статья 440ГК РФ), он определяется с учетом абзаца второго[пункта 5](https://www.referent.ru/1/167989#l1692)статьи 448 ГК РФ, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.
    4. Если договор аренды с победителем торгов не заключен в связи с реализацией арендатором преимущественного права, правила пункта 5 статьи 448 ГК РФ о последствиях уклонения от заключения договора не применяются. Уплаченныйпобедителем торгов задаток подлежит возврату (пункт 1 статьи 1102 ГК РФ).
    4.1. Применяя части 9-11 статьи 17.1 Закона о конкуренции, судам надлежит учитывать следующее.
    (в ред. Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13)
    В силу части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно,если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.
    (в ред. Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13)

Если законодательством Российской Федерации установлен максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды, он исчисляется с даты заключения (статья 433 ГК РФ) договора аренды с этим арендатором (или его правопредшественником) на торгах. Поскольку по истечении такого срока проведение торгов для заключения нового договорааренды является обязательным, судам следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в пунктах 1-4 настоящего постановления.