

Замечания  
комитета по управлению имуществом Администрации города  
к проекту решения Думы города  
«О внесении изменений в некоторые решения представительного органа  
муниципального образования городской округ город Сургут  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»

Рассмотрев поступивший на согласование проект решения Думы города «О внесении изменений в некоторые решения представительного органа муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» сообщаем.

Пункт 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Решениями Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» и от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» предусмотрена возможность увеличения арендной платы при сдаче муниципального имущества в субаренду.

На основании пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Арендатор, подписав договор, тем самым соглашается с условиями увеличения арендной платы.

Кроме того, статья 614 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержит запрета на увеличение арендной платы при согласовании сдачи имущества в субаренду.

В соответствии с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные

сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Принимая во внимание, что процент повышения арендной платы зависит от количества заключенных договоров субаренды, фактическое изменение арендной платы в результате такой корректировки в силу пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации не является изменением условий договора о размере арендной платы, что также подтверждается и судебной практикой (определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 4 мая 2017 г. N 45-АПГ17-1).

Кроме того, повышающий коэффициент субаренды ограничивает спекулятивные проявления на рынке аренды муниципального имущества, что достигается значительным повышением арендной платы в случае заключения договоров субаренды и установления «отсекающих» коэффициентов для высокомаржинальных видов экономической деятельности, не нуждающихся в поддержке и муниципальных преференциях.

Таким образом, части 2,3 приложения к решению Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» и часть 4 приложения к решению Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» не нарушает норм гражданского и антимонопольного законодательства.

Председатель комитета по управлению  
имуществом Администрации города



Р. Емельянова

19.10.2020