**Вопрос:** Организация, являющаяся субъектом малого предпринимательства, арендует нежилое помещение, находящееся в собственности муниципального образования, по срочному договору аренды (5 лет). Срок действия договора истекает 02.11.2009. Организация обратилась 01.10.2009 к администрации муниципального образования с требованием о предоставлении ей имущественной поддержки в виде предоставления во владение и пользование на условиях долгосрочной аренды указанного помещения в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100224&field=134) от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации". Администрация в предоставлении в долгосрочную аренду указанного помещения отказала. В действующей в муниципальном образовании программе развития и поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства отсутствует положение о предоставлении имущественной поддержки в виде предоставления имущества в долгосрочную аренду. Правомерен ли указанный отказ?

**Ответ:** Согласно [п. 1 ст. 610](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89528&date=16.12.2024&dst=100670&field=134) Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с [п. 1 ст. 621](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89528&date=16.12.2024&dst=100742&field=134) 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

[Пунктом 2 ст. 621](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89528&date=16.12.2024&dst=100745&field=134) ГК РФ определено, что 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 [(ст. 610)](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89528&date=16.12.2024&dst=100669&field=134).

Учитывая положения [ГК](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89528&date=16.12.2024&dst=100654&field=134) РФ, арендодатель не обязан по требованию арендатора продлевать срочный договор аренды в связи с истечением его срока.

На основании [п. 1 ст. 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100156&field=134) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Закон N 209-ФЗ) поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, включает в себя финансовую, имущественную, информационную, консультационную поддержку таких субъектов и организаций, поддержку в области подготовки, переподготовки и повышения квалификации их работников, поддержку в области инноваций и промышленного производства, ремесленничества, поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих внешнеэкономическую деятельность, поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность.

[Пунктом 2 ст. 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100157&field=134) Закона N 209-ФЗ определено, что условия и порядок оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливаются федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

В силу [п. 1 ст. 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100163&field=134) Закона N 209-ФЗ оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в виде передачи во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, зданий, строений, сооружений, нежилых помещений, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на возмездной основе, безвозмездной основе или на льготных условиях. Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению.

Исходя из [п. 4 ст. 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100224&field=134) Закона N 209-ФЗ федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе утверждать перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Государственное и муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, а также размещению в сети Интернет на официальных сайтах утвердивших их государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления.

Согласно позиции ВАС РФ, изложенной в [Определении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=91252&date=16.12.2024) от 13.04.2009 N 3840/09, [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024) N 209-ФЗ не предусмотрен срок разработки указанных в [ст. 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100155&field=134) Закона N 209-ФЗ программ. Суд отметил, что [ст. 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024&dst=100155&field=134) Закона N 209-ФЗ не обязывает, а предоставляет полномочия органам местного самоуправления оказывать имущественную поддержку субъектам предпринимательства.

Таким образом, учитывая положения [ГК](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=89528&date=16.12.2024&dst=100654&field=134) РФ и толкование ВАС РФ положений [Закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=90233&date=16.12.2024) N 209-ФЗ, отказ администрации муниципального образования в указанной ситуации правомерен.

Л.Л.Горшкова

Центр методологии бухгалтерского учета

и налогообложения

14.10.2009