

Порядок использования государственного и муниципального имущества, ответственность за его нарушение

Нередко при осуществлении хозяйственной деятельности юридические лица и индивидуальные предприниматели арендуют государственное имущество.

Арендуемое имущество может находиться в хозяйственном ведении или оперативном управлении учреждений, унитарных предприятий или государственных органов.

Согласно ст. 608 Гражданского кодекса РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, либо уполномоченным на то лицам, поэтому, прежде чем заключить договор аренды государственного имущества, необходимо удостовериться в том, что арендодатель по договору имеет соответствующие права.

В силу статей 295, 296 Гражданского кодекса РФ, п. 2 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» передача государственными унитарными предприятиями и учреждениями прав владения и (или) пользования в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может осуществляться по согласию собственника такого имущества.

Поэтому в случае, если договор аренды заключается не напрямую с собственником помещения, а с лицами, использующими его на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, потенциальному арендатору необходимо запросить письменное согласие собственника недвижимости на сдачу его в аренду.

Следует иметь в виду, что согласование сделок с недвижимым имуществом Российской Федерации производится территориальным органом Росимущества субъекта Российской Федерации, осуществляющим деятельность по месту регистрации федерального государственного унитарного предприятия или учреждения, с учетом мнения территориального управления Росимущества субъекта РФ по месту нахождения имущества и учредителя учреждения или предприятия.

Для совершения сделок в отношении государственного имущества, находящегося в собственности Приморского края, необходимо согласие департамента земельных и имущественных отношений Приморского края.

Арендуя имущество у государства, необходимо знать, что по общему правилу заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, с государственными унитарными предприятиями осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Исключение составляют случаи, перечисленные в ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции». К примеру, договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, заключаются без проведения торгов в случае, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем 20 квадратных метров.

Также следует учитывать, что согласно ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при заключении договоров в отношении государственного имущества обязательная оценка стоимости оказания услуг (аренды) объектов, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации.

Несмотря на то, что обязанность по получению согласия на совершение сделок в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности, и проведение публичных процедур на право заключения таких договоров, лежит на арендодателе (федеральном предприятии или учреждении), действующее законодательство предусматривает административную ответственность для арендатора.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 7.24 КоАП РФ юридическое лицо и индивидуальный предприниматель могут быть привлечены к административной ответственности за использование находящегося в федеральной собственности объекта нежилого фонда без надлежащего оформления документов либо с нарушением установленных норм и правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда.

За данное правонарушение предусмотрено наказание в виде административного штрафа: на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до трех тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Дела об административных правонарушениях, предусмотренные указанной нормой, возбуждаются исключительно прокурором.

Помимо этого, прокурору принадлежит право обращения в арбитражный суд с иском о признании сделки в отношении федерального имущества, заключенной с нарушением требований закона, недействительной, применении последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

В случае, если срок действия договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, истек, или договор вовсе не заключался, а имущество находится в пользовании третьих лиц, прокурор вправе обратиться с иском об истребовании государственного имущества из чужого незаконного владения.