Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ (далее – Закон) внесены изменения в Федеральный закон «О защите конкуренции», обязывающие перезаключать  договоры аренды на новый срок только с предыдущим арендатором (пп. «и» п. 15  ст.1 Федеральный закон от 06.12.2011 № 401-ФЗ). Исключениями являются следующие случаи:

1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

2. Наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором.

Вопросы

1.  В рамках изменений, установленных Законом, является ли согласованное сторонами условие договора об отсутствии у арендатора преимущественного перед другими лицами права на заключение договора на новый срок достаточным основанием для отказа ему в продлении договора аренды.

2. Правомерным ли будет отказ в продлении договора арендатору не имеющему задолженности за аренду (пеням, штрафам) на момент перезаключения договора, но не исполнявшему условия договора об оплате аренды в период его действия.

Ответы

1.  Если отказ от преимущественного права был изначально включен в договор, то данное условие договора не является препятствием для реализации преимущественного права, при условии соблюдения других предусмотренных законом требований.

2. Основанием для отказа в реализации преимущественного права является наличие задолженности на момент перезаключения договора. Если она была, но погашена оснований для отказа не имеется.