



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ

О П Р Е Д

**О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № АО 01-02/18 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ**

г. Сыктывкар

№ 01-107/776

06 февраля 2018 года

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛА:

Коми УФАС России рассматривались материалы прокуратуры Корткеросского района исх. № 687ж-2017 от 31.10.2017 (вх. № 5890 от 07.11.2017), касающиеся отказа Администрации муниципального района «Корткеросский» (далее – Администрация МР «Корткеросский») индивидуальному предпринимателю <... > (далее также индивидуальный предприниматель) в заключение договора аренды в отношении муниципального имущества на новый срок по причине принятия решения о приватизации муниципального имущества и последующего заключения договора аренды с АО «Коми тепловая компания». В ходе рассмотрения указанных материалов установлено следующее.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции). Так, согласно части 1 указанной статьи заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество, перечисленных в денной норме.

При этом, в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договор аренды может быть заключен без проведения торгов в отношении являющегося частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

Между Администрацией МР «Корткеросский» и индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды № 41/2012 от 01.08.2012 в отношении следующего имущества – нежилого помещения № 6 площадью 10,9 кв. м на 2 этаже в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село

Корткерос, улица Советская, дом 196а, сроком до 01.08.2017. Имущество передано по акту приема-передачи.

Установлено, что договор аренды № 41/2012 от 01.08.2012 заключен по результатам торгов.

Имущество принадлежит на праве собственности Администрации МР «Корткеросский».

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](#), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В силу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- 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 аренды.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) 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.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

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.

04.07.2017 индивидуальный предприниматель обратился в Администрацию МР «Корткеросский» с заявлением о сообщении ему условий продления договора аренды № 41/2012 от 01.08.2012 либо нового соглашения по аренде муниципального имущества. Таким образом, индивидуальный предприниматель заблаговременно уведомил арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок.

В ответ Администрацией МР «Корткеросский» письмом от 01.08.2017 № 1774 индивидуальному предпринимателю сообщено о невозможности продлить договор аренды в том числе, в связи с тем, что здание выставляется на продажу, возможность заключения нового договора аренды не представляется возможным.

Администрацией МР «Корткеросский» предоставлена информация об отсутствии у индивидуального предпринимателя задолженности по арендной плате за муниципальное имущество по договору аренды № 41/2012 от 01.08.2012, а также о надлежащем исполнении своих обязанности индивидуальным предпринимателем по данному договору.

Согласно части 4 статьи 14 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок

принятия решений об условиях приватизации соответственно государственного и муниципального имущества.

В соответствии с [Положением](#) о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования муниципального района "Корткеросский", утвержденным решением Совета МО муниципального района "Корткеросский" от 12.07.2013 N V-24/8 "Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования муниципального района "Корткеросский":

6.5. Под приватизацией муниципального имущества понимается возмездное отчуждение находящегося в муниципальной собственности имущества (объектов приватизации) в собственность физических и юридических лиц.

Приватизация муниципального имущества осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", Федеральным [законом](#) "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22 июля 2008 года N 159-ФЗ и [Положением](#) о приватизации муниципального имущества муниципального образования муниципального района "Корткеросский".

Согласно [Положению](#) о приватизации муниципального имущества муниципального района "Корткеросский", утвержденному решением Совета МО муниципального района "Корткеросский" от 15.11.2012 N V-19/2 "Об утверждении положения о приватизации муниципального имущества муниципального образования муниципального района "Корткеросский":

2.1. К полномочиям Совета муниципального района "Корткеросский" относятся:

1) ежегодное утверждение прогнозного плана приватизации муниципального имущества;

2.2. К полномочиям администрации муниципального района относятся:

4) принятие решений об условиях приватизации муниципального имущества;

5) осуществление функций по продаже приватизируемого имущества муниципального района;

6) принятие в пределах своих полномочий нормативных и иных правовых актов по вопросам приватизации.

3.1. Прогнозный план приватизации муниципального имущества и отчет о его исполнении ежегодно утверждается Советом муниципального района "Корткеросский".

3.4. Решения об утверждении прогнозного плана приватизации, изменений в него и отчет о его выполнении подлежат обязательному опубликованию в районной газете "Звезда", размещению на официальном сайте администрации в сети Интернет.

4.1. Приватизация муниципального имущества осуществляется способами, предусмотренными Федеральным [законом](#).

4.2. Решение об условиях приватизации муниципального имущества муниципального района "Корткеросский" принимается постановлением администрацией района в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации.

4.3. Решение об условиях приватизации должно содержать следующие сведения:

1) наименование муниципального имущества и иные данные, позволяющие его индивидуализировать (характеристика муниципального имущества);

2) способ приватизации;

3) начальная цена имущества (минимальная цена, по которой возможно отчуждение этого имущества), определенная в порядке установленном Правительством Российской Федерации;

4) срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления);

5) иные необходимые для приватизации имущества сведения, установленные законодательством.

4.4. Несостоявшаяся продажа муниципального имущества влечет за собой изменение решения об условиях приватизации этого имущества в части способа приватизации и условий, связанных с указанным способом, либо отмену такого решения.

4.5. Изменение либо отмена решений, принятых администрацией района, производятся не позднее чем в трехмесячный срок со дня признания продажи муниципального имущества несостоявшейся.

Решением Совета МО муниципального района "Корткеросский" от 20.12.2016 N VI-14/6 "Об утверждении плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2017 год и плановые периоды 2018 и 2019 годов" утвержден [план](#) (программа) приватизации муниципального имущества на 2017 год и плановые периоды 2018 и 2019 годов.

На основании решения Совета МР «Корткеросский» от 14.07.2017 № VI-19/3 «О внесении изменений в решение Совета МР «Корткеросский» от 20.12.2016 № VI-14/6 «Об утверждении плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2017 год и плановые периоды 2018 и 2019 годов» в перечень объектов, подлежащих приватизации в 2017 году и в плановых периодах 2018 и 2019 годах, включено нежилое здание по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а.

Установлено, что решение Совета МР «Корткеросский» от 14.07.2017 № VI-19/3 «О внесении изменений в решение Совета МР «Корткеросский» размещено на сайте Администрации МР «Корткеросский» в сети «Интернет», опубликовано в «Информационном вестнике Совета муниципального района «Корткеросский» и администрации муниципального района «Корткеросский», № 252, 14.07.2017.

Администрацией МР «Корткеросский» в период с июля по сентябрь 2017 года осуществлялась продажа в форме аукциона здания по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а. Информация об аукционе в соответствии с требованиями действующего законодательства размещена на сайте торгов www.torgi.gov.ru в сети «Интернет», там же размещена документация? утверждена постановлением Администрации МР «Корткеросский» от 21.07.2017 № 807. В документации имеются сведения:

- 1) о наименовании муниципального имущества и иные данные, позволяющие его индивидуализировать (характеристика муниципального имущества);
- 2) способ приватизации;
- 3) начальная цена имущества.

Такое постановление Администрации МР «Корткеросский» от 21.07.2017 № 807 об утверждении документации по продаже муниципального имущества можно принять в качестве решения об условиях приватизации муниципального имущества муниципального района «Корткеросский», которое принимается Администрацией МР «Корткеросский» в соответствии с [Положением](#) о приватизации муниципального имущества муниципального района «Корткеросский».

В силу пункта 1 части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) настоящей статьи, в случае принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

Советом МР «Корткеросский» было принято решение, предусматривающее иной порядок распоряжения рассматриваемым имуществом – приватизация здания по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, включая арендуемое ранее индивидуальным предпринимателем помещение № 6.

В связи с этим, отказ Администрации МР «Корткеросский», выраженный в письме от 01.08.2017 № 1774, о продлении договора аренды являлся обоснованным.

Продажа муниципального имущества - здания по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, проводимая Администрацией МР «Корткеросский» в июле – сентябре 2017 года, не состоялась в связи с отсутствием участников.

Договор аренды № 41/2012 от 01.08.2012, заключенный с индивидуальным предпринимателем, расторгнут по соглашению сторон от 01.08.2017, муниципальное имущество возвращено индивидуальным предпринимателем по акту приема передачи от 01.08.2017 в адрес Администрации МР «Корткеросский».

АО «Коми тепловая компания» в лице Корткеросского филиала от 07.08.2017 № 1116 обратился в адрес Администрации МР «Корткеросский» с заявлением о предоставлении в аренду рассматриваемого муниципального имущества - нежилого помещения № 6 площадью 10,9 кв. м на 2 этаже в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а. Впоследствии между Администрацией МР «Корткеросский» и АО «Коми тепловая компания» заключен договор аренды № 20/2017 от 07.09.2017 в отношении данного имущества сроком с 07.09.2017 до 07.08.2018.

Данный договор заключен без проведения торгов по исключению, предусмотренному пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заключение договора аренды № 20/2017 от 07.09.2017 с АО «Коми тепловая компания», указывает, что собственником муниципального имущества принято решение о возможности его предоставления в аренду вновь.

Ранее в отношении данного имущества договор аренды был заключен с индивидуальным предпринимателем по результатам торгов. У арендатора отсутствовала задолженность по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды. Арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды. [Арендатор](#) в разумный срок до окончания действия договора письменно уведомлял арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок.

При таких обстоятельствах, в силу статьи 621 Гражданского кодекса у индивидуального предпринимателя имелось преимущественное право перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок, в силу части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договор аренды в отношении муниципального имущества подлежал заключению на условиях, указанных в части 9, на новый срок с индивидуальным предпринимателем, а не с АО «Коми тепловая компания».

Администрацией МР «Корткеросский» в период рассмотрения материалов прокуратуры Корткеросского района по запросу Коми УФАС России представлены копии документов о расторжении договора аренды № 20/2017 от 07.09.2017 с АО «Коми тепловая компания», предоставлении муниципального имущества в аренду индивидуальному предпринимателю.

Так, по соглашению сторон от 02.11.2017 договор аренды № 20/2017 от 07.09.2017 между Администрацией МР «Корткеросский» и АО «Коми тепловая компания» расторгнут, муниципальное имущество - нежилое помещение № 6 площадью 10,9 кв. м на 2 этаже в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, возвращено в адрес Администрации МР «Корткеросский».

А между Администрацией МР «Корткеросский» и индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды № 25/2017 от 03.11.2017 в отношении данного муниципального имущества сроком с 03.11.2017 до 03.10.2018.

Однако, необходимо отметить следующее.

Администрацией МР «Корткеросский» по запросу Коми УФАС России представлена информация о том, что оценка, предусмотренная частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не проводилась, договор аренды № 25/2017 от 03.11.2017 заключен без проведения торгов на основании пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно разъяснениям ФАС России указанное в пункте 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции ограничение по площади имущества, права на которое могут быть переданы без проведения конкурса или аукциона, - десять процентов от площади находящегося у правообладателя помещения, здания, строения или сооружения, но не более двадцати квадратных метров - относится ко всем договорам, заключаемым правообладателем без проведения торгов, в отношении каждого здания (строения, сооружения, помещения) в совокупности.

Если общая площадь всех частей помещения, здания, строения или сооружения, передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам, превышает 20 квадратных метров или десять процентов от общей площади помещения, здания, строения или сооружения, то предоставление прав в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам осуществляется в соответствии с [частями 1, 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

При определении планируемой к передаче на основании [пункта 14 статьи 17.1](#) Закона о защите

конкуренции площади государственного или муниципального имущества, площадь частей помещения, здания, строения или сооружения, права владения и (или) пользования в отношении которых переданы до вступления в силу [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции или на основании иных исключений, предусмотренных [частью 1](#) указанной статьи, не учитываются.

У Администрации МР «Корткеросский» дополнительно запрашивались копии всех договоров аренды, безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, заключенных в отношении всех помещений в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, и действовавших на дату заключения договора аренды № 25/2017 от 03.11.2017 между Администрацией МР «Корткеросский» и индивидуальным предпринимателем; с указанием по каждому такому договору информации о порядке его заключения.

Из предоставленных Администрацией МР «Корткеросский» копий документов установлено, что на основании пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, кроме договора аренды № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем, заключены следующие договоры:

- договор аренды № 19/2017 от 01.07.2017 с АО «Коми тепловая компания» в отношении муниципального имущества – нежилого помещения № 7 площадью 11,84 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, сроком с 01.07.2017 до 01.06.2018, имущество передано по акту приема-передачи;

- договор аренды № 24/2017 от 02.11.2017 с АО «Коми тепловая компания» в отношении муниципального имущества – нежилого помещения № 5 площадью 11,7 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, сроком с 02.11.2017 до 02.10.2018, имущество передано по акту приема-передачи.

Также представлена копия договора аренды № 09/2017 от 03.04.2017 с ГКУ РК «Республиканская общественная приемная Главы Республики Коми в отношении муниципального имущества – нежилого помещения № 1 площадью 16,4 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а. Однако, такой договор мог быть заключен без проведения торгов на основании пункта 3 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (предоставление имущества государственным и муниципальным учреждениям). В связи с этим, площадь по данному договору не суммируется к площади передаваемого имущества по пункту 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Также представлены копии договоров аренды с АО «Коми тепловая компания», заключенные в установленном порядке по результатам торгов - № 08/2016 от 16.04.2016, № 09/2016 от 16.04.2016.

Из трех имеющихся договоров аренды в отношении муниципального имущества в здании по адресу: Республика Коми, Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, первым заключен договора аренды № 19/2017 от 01.07.2017 с АО «Коми тепловая компания». Следовательно, два других последующих договора аренды № 24/2017 от 02.11.2017 с АО «Коми тепловая компания», № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем не могли быть заключены без проведения торгов на основании пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В действиях Администрации МР «Корткеросский» по заключению договоров аренды № 24/2017 от 02.11.2017 с АО «Коми тепловая компания», № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем <...> без проведения торгов имеются признаки нарушения пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного издан приказ от 06.02.2018 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией МР «Корткеросский», место нахождения: Республика Коми, Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 225, пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Назначить дело № АО 01-02/18 к рассмотрению **на 05.03.2018 в 11 часов 00 минут** по адресу:

Республика Коми, город Сыктывкар, улица Интернациональная, дом 160 корпус «А», 3 этаж, зал заседаний.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика **Администрацию МР «Корткеросский»**, место нахождения: Республика Коми, Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 225.
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица **индивидуального предпринимателя** <...>.
4. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица **АО «Коми тепловая компания»**, место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Димитрова, дом 10, место нахождения Корткеросского филиала: Республика Коми, Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а.

5. Администрации МР «Корткеросский» в срок до 28.02.2018 представить в адрес Коми УФАС России:

1. в случае расторжения договоров аренды № 24/2017 от 02.11.2017 с АО «Коми тепловая компания», № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем – копии подтверждающих документов (копии соглашений о расторжении договоров аренды, копии актов приема-передачи); в случае, если договоры не расторгнуты – необходимо письменно указать на это;
2. при наличии копии всех дополнений, изменений к договорам аренды № 24/2017 от 02.11.2017 с АО «Коми тепловая компания», № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем;
3. при наличии – письменную позицию по делу и (или) копии документов, имеющие значение для рассмотрения дела № АО 01-02/18.

6. Иные лица, участвующие в рассмотрении дела № АО 01-02/18, в срок до 28.02.2018 вправе представить в адрес Коми УФАС России при наличии – письменную позицию по делу и (или) копии документов, имеющие значение для рассмотрения дела.

**Председатель
Комиссии**

<...>