



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № АО 01-02/18

05 марта 2018 года

№ 01-107/1573

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 01-02/18 по признакам нарушения Администрацией муниципального района «Корткеросский» (далее – Администрация МР «Корткеросский»), место нахождения: Республика Коми, Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 225, пункта 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении 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,

в присутствии на заседании <...>– представителя Администрации МР «Корткеросский» по доверенности от 02.03.2017,

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 МР «Корткеросский» индивидуальному предпринимателю <...> 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».

Дело № АО 01-02/18 возбуждено по результатам рассмотрения указанных материалов в связи с выявлением иных нарушений.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечена Администрация МР «Корткеросский», место нахождения: место нахождения: Республика Коми, Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 225.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц привлечены индивидуальный предприниматель <...> (далее также индивидуальный предприниматель), АО «Коми тепловая компания», место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Димитрова, дом 10.

Согласно статье 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления) органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации и настоящим Федеральным [законом](#) осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Закона об общих принципах организации местного самоуправления к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

В Уставе МР «Корткеросский» содержатся аналогичные положения.

Частью 1 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления определено, что органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Частью 2 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления предусмотрено, что органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Решением Совета МР «Корткеросский» от 12.07.2013 № V-24/8 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования муниципального района «Корткеросский» утверждено [Положение](#) о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования муниципального района «Корткеросский», в соответствии с которым:

1.3. От имени муниципального образования муниципального района «Корткеросский» полномочия собственника муниципального имущества в пределах полномочий, определенных [Уставом](#), настоящим Положением и муниципальными правовыми актами, осуществляет Совет муниципального образования муниципального района «Корткеросский», администрация муниципального образования муниципального района «Корткеросский».

2.2. Руководитель администрации муниципального образования муниципального района «Корткеросский», в том числе:

1) осуществляет управление и распоряжение муниципальным имуществом в порядке, устанавливаемом законами и настоящим Положением;

6.1. Формами распоряжения муниципальным имуществом являются, в том числе:

2) сдача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование;

6.2. Аренда муниципального имущества.

Заключение договоров аренды муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Решением Совета МО муниципального района «Корткеросский» от 27.09.2012 № V-18/6 «Об утверждении Положения об администрации муниципального образования муниципального района «Корткеросский» утверждено [Положение](#) об администрации муниципального образования муниципального района «Корткеросский», в соответствии с которым:

1. Администрация муниципального образования муниципального района

«Корткеросский» (далее по тексту - администрация) является постоянно действующим исполнительно-распорядительным органом муниципального образования муниципального района «Корткеросский» (далее по тексту - муниципальный район «Корткеросский»), образованным в соответствии с [Уставом](#) муниципального района «Корткеросский» (далее по тексту - Устав района), осуществляющим управленческие функции в пределах границ муниципального района «Корткеросский».

4. Администрация является юридическим лицом, имеет в оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам, находящимися в ее распоряжении денежными средствами, имеет самостоятельный баланс, смету, расчетный и иные счета в банках и других кредитных учреждениях, открываемые в установленном законодательством порядке, печать с изображением государственного герба Республики Коми со своим наименованием на русском языке, иные печати, штампы и бланки со своим наименованием, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и иные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

2. Полномочия администрации муниципального района:

Администрация района осуществляет исполнительно-распорядительные функции и полномочия органов местного самоуправления, предусмотренные [Уставом](#) района и Федеральным [законом](#) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в том числе:

3) управляет муниципальной собственностью, решает вопросы создания, приобретения, использования, аренды объектов муниципальной собственности, вносит предложения в Совет района об отчуждении недвижимых объектов муниципальной собственности.

Таким образом, Администрации МР «Корткеросский» является органом местного самоуправления, который наделен полномочиями по распоряжению муниципальной собственностью, передаче муниципального имущества в аренду.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона 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.

В ходе рассмотрения материалов прокуратуры Корткеросского района установлено следующее.

Между Администрацией МР «Корткеросский» и индивидуальным предпринимателем заключен договор аренды № 41/2012 от 01.08.2012 в отношении недвижимого 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.

Договор аренды № 41/2012 от 01.08.2012 заключен по результатам торгов.

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, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию МР «Корткеросский», это следует из выписки из реестра муниципальной собственности МР «Корткеросский». Здание по адресу: Республика Коми Корткеросский район, село Корткерос, улица Советская, дом 196а, также принадлежит на праве собственности муниципальному образованию МР «Корткеросский», это следует из свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2013 11АБ №010641. Площадь здания составляет 349,2 кв. м.

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» по запросу Коми УФАС России 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 № 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 № 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 № 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 № V-19/2 «Об утверждении положения о приватизации муниципального имущества муниципального образования муниципального района «Корткеросский»:

2.1. К полномочиям Совета муниципального района «Корткеросский» относятся, в том числе:

1) ежегодное утверждение прогнозного плана приватизации муниципального имущества.

2.2. К полномочиям администрации муниципального района относятся, в том

числе:

- 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.

Решением Совета МО муниципального района «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» 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.

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 размещена на сайте торгов www.torgi.gov.ru в сети «Интернет».

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, 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 обратилось 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 данной статьи, 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.

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.

Договор аренды в отношении 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, мог быть заключен с индивидуальным предпринимателем на новый срок (после окончания срока договора аренды № 41/2012 от 01.08.2012) без проведения торгов по условиям части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, т.е. с проведением оценки рыночной стоимости арендной платы, проводимой в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Однако, такая оценка для заключения договора аренды № 25/2017 от 03.11.2017 не проводилась.

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции введена законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц. Положения пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности проведения торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечало бы целям [Закона](#) о защите конкуренции.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели (часть 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции).

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции:

конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации;

товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами;

товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Предоставление муниципального недвижимого имущества АО «Коми тепловая компания» по договору аренды № 24/2017 от 02.11.2017, индивидуальному предпринимателю по договору аренды № 25/2017 от 03.11.2017 без проведения торгов в случае, когда законодательством предписано проведение торгов на право заключения таких договоров аренды, могло создать таким хозяйствующим субъектам преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствовать доступу к муниципальному имуществу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение

приобрести указанные права в отношении муниципального имущества. Как следствие, указанное могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции в соответствии с пунктом 10.9 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», при передаче муниципального имущества в аренду АО «Коми тепловая компания», индивидуальному предпринимателю установлено следующее.

1. Временной интервал исследования определен периодами:

- по договору аренды № 24/2017 от 02.11.2018 с АО «Коми тепловая компания»
- с 02.11.2017 до 02.10.2018;
- по договору аренды № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем <...> - с 03.11.2017 до 03.10.2018.

2. Предметом договора аренды № 24/2017 от 02.11.2018 с АО «Коми тепловая компания» является предоставление муниципального имущества в аренду для размещения служебного кабинета в целях осуществления деятельности, связанной производством, передачей и распределением пара и горячей воды; кондиционированием воздуха (код ОКВЭД 35.30).

Предметом договора аренды № 25/2017 от 03.11.2017 с индивидуальным предпринимателем <...> является предоставление муниципального имущества в аренду для размещения офиса в целях осуществления деятельности в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях (код ОКВЭД 71.1).

Заключение договоров аренды № 24/2017 от 02.11.2018, № 25/2017 от 03.11.2017 без проведения торгов могло привести к предоставлению данным хозяйствующим субъектам исключительного права на пользование полученным в аренду муниципальным имуществом и лишению иных потенциальных заинтересованных лиц возможности претендовать на получение прав в отношении муниципального имущества на законных основаниях в ходе конкурентной борьбы. Доступ на товарные рынки, указанные выше, для них мог быть закрыт, а для АО «Коми тепловая компания», индивидуального предпринимателя созданы преимущественные условия деятельности на таких товарных рынках. Тем самым, это могло привести к ограничению 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 нарушения пункта 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией МР «Корткеросский» письмом от 27.02.2018 № 362 (вх. № 907 от 27.02.2018) представлены копии материалов, касающиеся обращения

Администрации МР «Корткеросский» в адрес АО «Коми тепловая компания», индивидуального предпринимателя о досрочном расторжении соответственно договора аренды № 24/2017 от 02.11.2017, договора аренды № 25/2017 от 03.11.2017, и последующего обращения с исковыми заявлениями в Арбитражный суд Республики Коми к указанным хозяйствующим субъектам о расторжении данных договоров аренды и освобождении муниципального имущества.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>