Комитет по управлению имуществом и
градостроительству Администрации
Мышкинского муниципального района

152830, Ярославская область,

г. Мышкин, Успенская пл., д. 3

РЕШЕНИЕ

о прекращении дела № 076/01/15-747/2021 о нарушении

антимонопольного законодательства

04 октября 2021 года г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Ярославского УФАС России Гудкевич Е.В.;

члены Комиссии: врио начальника отдела контроля органов власти и рекламы Шарутина С.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Артамонов А.О.,

рассмотрев дело № 076/01/15-747/2021 о нарушении Комитетом по управлению имуществом и градостроительству Администрации Мышкинского муниципального района (152830, Ярославская область, г. Мышкин, Успенская пл., д. 3) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в бездействии Комитета по управлению имуществом и градостроительству Администрации Мышкинского муниципального района по изъятию предоставленного в аренду без проведения торгов муниципального имущества, расположенного по адресам: Ярославская область, г. Мышкин, ул. Никольская, д. 9 (для использования под магазин промышленных товаров); Ярославская область, г. Мышкин, ул. Газовиков, д. 1а (для использования под магазин «Мебель»),

в отсутствие представителя Комитета по управлению имуществом и градостроительству Администрации Мышкинского муниципального района, о месте и времени рассмотрения дела уведомленного надлежащим образом,

у с т а н о в и л а:

1) 17.09.2004 между комитетом по управлению имуществом Администрации Мышкинского муниципального района (в настоящее время - Комитет по управлению имуществом и градостроительству Администрации Мышкинского муниципального района, далее - Комитет) и Мышкинским районным потребительским обществом заключен договор аренды № 50 помещения площадью 252,4 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Мышкин, ул. Газовиков, д. 1а, для использования под магазин «Мебель».

Согласно договору указанное помещение является собственностью комитета по управлению имуществом Администрации Мышкинского муниципального района, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.09.2003 сделана запись регистрации № 76-76/07-4/2003-138 (свидетельство о регистрации права серия 76-АА № 047657 от 02.09.2003).

Пунктом 1.2 Договора срок его действия установлен с 01.10.2004 по 01.10.2014.

В последствии дополнительными соглашениями к договору от 20.12.2014, от 25.10.2017 и от 15.10.2020 срок действия договора аренды № 50 от 17.09.2004, неоднократно продлялся на основании статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и статьи 621 ГК РФ «Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок».

В соответствии с дополнительным соглашением от 15.10.2020 к договору аренды № 50 от 17.09.2004 указанный договор действует с 02.10.2020 по 01.10.2023.

На основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей на момент заключения дополнительного соглашения к договору от 20.10.2014) 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.

Следовательно, в силу части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции преимущественное право на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок предоставлено арендатору только в том случае, если предшествующий договор аренды был заключен по результатам проведения конкурса или аукциона.

Из текста договора аренды № 50 от 17.09.2004 не следует, что указанное в нем муниципальное имущество было предоставлено в аренду по результатам проведения конкурентных процедур.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Бездействие Комитета по изъятию муниципального имущества, предоставленного на праве аренды в нарушение требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов, свидетельствует о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии представитель Комитета пояснил, что спорное помещение предоставлено на праве аренды Мышкинскому районному потребительскому обществу с 2004 года (на основании договора № 50 от 17.09.2004), до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем обязанность заключения первоначального договора аренды по результатам проведения конкурентных процедур у Комитета отсутствовала.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона от 27.12.2018 № 572-ФЗ «О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции») по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 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.

При этом в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 27.12.2018 № 572-ФЗ «О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» действие положений части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется также на случаи заключения на новый срок договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных до 2 июля 2008 года.

В письме от 21.01.2019 № РП/3233/19 «О внесении изменений в часть 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ФАС России также обращает внимание, что в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2018 № 572-ФЗ положения части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции подлежат применению в отношении договоров аренды государственного (муниципального) имущества, в том числе заключенных до 02.07.2008 в соответствии с законодательством Российской Федерации без проведения торгов, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного антимонопольный орган приходит к выводу о правомерности заключения Комитетом договора № 50 от 17.09.2004 на новый срок.

2) На основании постановления главы Мышкинского муниципального района 633 от 16.07.2008 между Комитетом по управлению имуществом Администрации Мышкинского муниципального района и ИП <...> заключен договор
№ 113 от 16.07.2008 аренды помещения, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Мышкин, ул. Никольская, д. 9, для использования под магазин промышленных товаров.

Согласно договору указанное помещение является собственностью Комитета по управлению имуществом Администрации Мышкинского муниципального района, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2004 сделана запись регистрации № 76-01/07-3/2004-172 (свидетельство о регистрации права серия 76-АА № 122372 от 17.10.2004).

Пунктом 1.2 Договора срок его действия установлен с 08.07.2008 по 06.07.2009.

В последствии дополнительными соглашениями к договору (№ 1 от 20.07.2009, № 2 от 06.07.2010, № 3 от 04.07.2011, № 4 от 06.07.2012, № 5 от 03.07.2013, № 6 от 25.11.2014, № 7 от 10.10.2019) срок действия договора аренды № 113 от 16.07.2008 неоднократно продлялся.

В соответствии с дополнительным соглашением № 7 от 10.10.2019 к договору аренды № 113 от 16.07.2008 указанный договор действует с 04.07.2019 по 03.07.2022.

Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Закон о защите конкуренции дополнен статьей 17.1, которая вступила в силу с 02.07.2008.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей по состоянию на 16.07.2008) 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 таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании:

1) актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации;

2) решения суда, вступившего в законную силу;

3) федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

Заключенный с ИП <...> договор аренды № 113 от 16.07.2008 не подпадает под указанные исключения и, следовательно, должен был быть заключен по результатам конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Из постановления главы Мышкинского муниципального района 633 от 16.07.2008 и текста договора аренды № 113 от 16.07.2008 следует, что указанное в нем муниципальное имущество было предоставлено в аренду ИП <...> по соглашению сторон, то есть без проведения конкурентных процедур.

Бездействие Комитета по изъятию муниципального имущества, предоставленного на праве аренды в нарушение требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов, свидетельствует о наличии признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, согласно пояснениям представителя Комитета на заседании Комиссии, а также письменным пояснениям (вх. № 9092 от 08.09.2021) спорное помещение предоставлено на праве аренды ИП <...> с 2005 года (на основании договора № 71 от 11.07.2005), что свидетельствует о распространении положений части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции Федерального закона от 27.12.2018 № 572-ФЗ «О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции») на спорные правоотношения.

Таким образом, в действиях Комитета по управлению имуществом и градостроительству Администрации Мышкинского муниципального района не установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства, в том

числе в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На основании изложенного, руководствуясь частями 1-4 ст. 41, пунктом 1 части 1 ст. 48, частью 1 ст. 49 Федерального закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а :

Дело № 076/01/15-747/2021 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении Комитета по управлению имуществом и градостроительству Администрации Мышкинского муниципального района (152830, Ярославская область, г. Мышкин, Успенская пл., д. 3) по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», прекратить.

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии С.А. Шарутина

А.О. Артамонов