



Управление Федеральной антимонопольной службы
по республике Коми

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть
решения оглашена 15
ноября 2016 года

г. Сыктывкар

В полном объеме решение
изготовлено 28 ноября 2016
года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 23-09/16 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: Республика Коми, город Воркута, улица Центральная, дом 7, частей 1, 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» по результатам рассмотрения заявления индивидуального предпринимателя <...> исх. от 06.06.2016 (вх. № 3119 от 20.06.2016), указывающего на нарушения части 1, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в части совершения действий в виде заключения с индивидуальным предпринимателем <...> Еленой Ивановной

договора аренды муниципального недвижимого имущества № 85 от 18.02.2016 в отношении муниципального недвижимого имущества площадью 274,7 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21 (далее - муниципальное имущество) без проведения торгов.

К участию в деле в качестве ответчика привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (далее – КУМИ МО ГО «Воркута»), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7.

К участию в деле в качестве заявителя привлечен индивидуальный предприниматель <...>., место жительства: <...>.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена индивидуальный предприниматель <...>, место жительства: <...>.

В адрес индивидуального предпринимателя <...> по месту жительства направлена заказным письмом копия определения от 12.09.2016 № 01-107/8465 о назначении дела № АО 23-09/16 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению.

На дату рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в Коми УФАС России отсутствуют доказательства извещения индивидуального предпринимателя <...>.

Копия определения в адрес места жительства индивидуального предпринимателя <...> более чем за 2 месяца до даты рассмотрения дела.

По мнению Комиссии Коми УФАС России приняты достаточные меры по надлежащему извещению индивидуального предпринимателя <...> о дате, времени и месте рассмотрения дела № АО 23-10/16.

Индивидуальный предприниматель <...> при таких обстоятельствах считается извещенной о дате, времени и месте рассмотрения соответствующего дела.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в

муниципальной собственности городского округа.

Аналогичные положения содержатся в Уставе муниципального образования муниципального городского округа «Воркута» (далее – Устав МО ГО «Воркута»).

Пунктом 1 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) предусмотрено, что имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Пунктом 2 статьи 215 Гражданского кодекса установлено, что от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

Пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса определено, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

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.

В соответствии со статьей 51 Устава МО ГО «Воркута» Администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделяется настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Республики Коми.

Структура администрации городского округа включает в себя: руководителя администрации, заместителей руководителя администрации, отраслевые (функциональные) и территориальные органы администрации городского округа.

Решением Совета МО ГО «Воркута» от 14.03.2013 № 228 «Об утверждении положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» утверждено Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (далее

– Положение о Комитете).

По пункту 1.1 Положения о Комитете Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» является функциональным органом Администрации городского округа, входящим в структуру администрации МО ГО «Воркута».

По пункту 3.2 Положения о Комитете Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» в области управления и распоряжения имуществом, являющимся собственностью муниципального образования городского округа «Воркута»:

3.2.11. готовит проекты постановлений администрации муниципального образования городского округа «Воркута» о заключении договоров аренды движимого и недвижимого имущества муниципальной собственности, договоров безвозмездного пользования, доверительного управления, залога, иных договоров использования муниципального имущества;

3.2.12. осуществляет заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, входящего в состав казны муниципального образования городского округа «Воркута», в порядке, установленном Советом муниципального образования городского округа «Воркута»;

3.2.13. в соответствии с делегированными полномочиями проводит торги на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества муниципального образования городского округа «Воркута», входящего в состав казны муниципального образования городского округа «Воркута».

По пункту 6.1 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденного Решением Совета МО ГО «Воркута» от 26.04.2013 № 255, Комитет по управлению муниципальным имуществом:

- заключает договоры о передаче муниципального имущества в доверительное управление, а также ведет реестр муниципального имущества, переданного в доверительное управление;

- передает имущество казны муниципального образования в аренду, в порядке, установленном Советом муниципального образования, и заключает договоры аренды этого имущества;

- проводит конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, за исключением случаев, установленных настоящим положением.

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 или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

По пункту 7 статьи 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.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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, предусмотренных данной нормой.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции [Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее - Правила).

По пункту 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, регулирующей оценочную деятельность, стоимости. [Условия](#), при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом

Приказом ФАС России от 18.09.2009 № 621 «Об установлении условий, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу» утверждены Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу (далее – Условия).

В соответствии с Условиями недвижимое имущество, права владения и (или) пользования на которое предоставляются взамен недвижимого имущества, права владения и (или) пользования в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям, признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу при одновременном соблюдении следующих условий:

1) по месту расположения:

предоставляемое недвижимое имущество находится в границах того же сельского населенного пункта, поселка, внутригородской территории города федерального значения, района (при делении города на районы), города без районного деления, где находится ранее имеющееся недвижимое имущество;

2) по площади:

общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает более чем на двадцать процентов общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества, и при этом общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на сто квадратных метров, и не может быть уменьшена более чем на двадцать процентов от ранее имеющегося недвижимого имущества;

3) по определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующей оценочную деятельность, стоимости:

стоимость предоставляемого недвижимого имущества, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, не превышает стоимости ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов.

Администрация МО ГО «Воркута» явилась организатором торгов на право заключения договор аренды муниципального имущества (извещение № 161213/0103974/01).

По результатам торгов между КУМИ МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> Е.И. был заключен договор аренды № 68 от 16.01.2014 в отношении муниципального недвижимого имущества общей площадью 263,6 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, сроком с 19.01.2014 по 13.05.2015.

По окончании срока действия договора аренды № 68 от 16.01.2014 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> Е.А. на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключен договор аренды № 234 от 24.06.2015 в отношении муниципального недвижимого имущества общей площадью 263,4 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, сроком с 14.01.2015 по 12.01.2016.

Постановлением Главы муниципального образования городского округа «Воркута» № 2027 от 23.11.2015 многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова дом 20 признан аварийным и подлежащим сносу. При невозможности проведения работ по сносу здание необходимо законсервировать.

Администрацией МО ГО «Воркута» принято постановление № 2190 от 16.12.2015 «О предоставлении в аренду встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21».

Согласно пункту 1 Постановления № 2190 от 16.12.2015 Администрация на основании пункта 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставляет в аренду индивидуальному предпринимателю <...> Е.И. нежилое встроенное помещение: Лит.А-1, 1 этаж, номера на поэтажном плане 12, 14-25, 34-37, общей площадью 274,7 кв. м., расположенное по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21 на срок с 24.11.2015 по 12.01.2016 для использования помещения в целях организации розничной торговли взамен встроенного помещения №№ 1-10, общей площадью 263,4 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20.

Согласно пункту 2 Постановления № 2190 от 16.12.2015 КУМИ МО ГО «Воркута» необходимо расторгнуть договор № 234 от 24.06.2015 аренды муниципального недвижимого имущества.

16.12.2015 между КУМИ МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> Е.И. заключено соглашение о расторжении договора № 234 от 24.06.2015 аренды муниципального имущества по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, входящего в состав казны, согласно пункту 1 которого, договор аренды № 234 от 24.06.2015 считается расторгнутым с 23.11.2015.

Согласно акту приема-передачи помещения от 16.12.2015 индивидуальным предпринимателем <...> Е.И. передано, а КУМИ МОГО «Воркута» 23.11.2015 принято муниципальное недвижимое имущество – встроенные помещения №№ 1-10, общей площадью 263,4 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20.

Между КУМИ МОГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> Е.А. на основании Постановления Администрации МОГО «Воркута» № 2190 от 16.12.2015 заключен договор аренды муниципального недвижимого имущества № 519 от 17.12.2015 на срок с 24.11.2015 по 12.01.2016. Договор заключен на основании пункта 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

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.

Администрацией МОГО «Воркута» принято постановление № 316 от 17.02.2016 «О предоставлении в аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21».

Согласно пункту 1 Постановления № 316 от 17.02.2016 Администрация МОГО «Воркута» на основании 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставляет индивидуальному предпринимателю <...> Е.И. нежилые помещения 12, 14-25, 34-37, общей площадью 274,7 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21.

По окончании срока действия договора аренды № 519 от 17.12.2015 между КУМИ МОГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> Е.И. заключен договор аренды муниципального имущества № 85 от 18.02.2016 в отношении муниципального недвижимого имущества - нежилых помещений №№ 12, 14-25, 34-37, общей площадью 274,7 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21 на срок с 13.01.2016 по 12.01.2021.

Размер арендной платы по договору аренды № 85 от 18.02.2016 определен на основании отчета № 218/20/2015 об оценке рыночной стоимости арендной платы за недвижимое имущество площадью 274,7 кв. м. расположенное по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21.

Договор аренды № 85 от 18.02.2016 муниципального недвижимого имущества

заключен без проведения торгов.

КУМИ МО ГО «Воркута» исх. № 5295 от 24.10.2016 представлены письменные пояснения на определение по делу № АО 23-09/16.

Согласно указанным пояснениям, при заключении договора № 85 от 18.02.2016 процедура торгов не проводилась, так как указанный договор аренды муниципального имущества был заключен на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции., по результатам оценки рыночной стоимости, учитывая наличие ранее заключенного договора от 17.12.2015 № 519.

Коми УФАС России для рассмотрения дела № АО 23-09/16 направлялся запрос в Федеральную антимонопольную службу исх. от 10.10.2016 № 01-115/9348 о даче разъяснений по вопросу применения антимонопольного законодательства.

Согласно разъяснениям ФАС России исх. № РП/72240/16 от 20.10.2016 в действиях КУМИ МО ГО «Воркута» в части заключения договора аренды № 85 от 18.02.2016 на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции является правомерным.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № АО 23-09/16 в связи с отсутствием в действиях КУМИ МО ГО «Воркута» признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.