

**Заявителю:**

Депутату Большеербинского  
Совета депутатов Боградского  
района

655361, Республика Хакасия,  
Боградский район, с.Большая  
Ерба, ул.Ленина, д.2  
Nemy67@mail.ru

**Ответчику:**

Администрации  
Большеербинского сельсовета  
Боградского района Республики  
Хакасия  
655361, Республика Хакасия,  
Боградский район, с.Большая  
Ерба, ул.Пономарева,1  
b\_erba\_celo@mail.ru

**Заинтересованному лицу:**

ИП  
655361, Республика Хакасия,  
Боградский район, с.Большая  
Ерба, ул.Школьная, д.10-1

**РЕШЕНИЕ****по делу № 019/01/17.1-418/2023**

г. Абакан

Резолютивная часть решения  
оглашена 03 июля 2023 года.

В полном объеме решение  
изготовлено 07 июля 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной  
антимонопольной службы по  
Республике Хакасия по  
рассмотрению дела о нарушении  
антимонопольного законодательства  
в составе:

Председатель  
комиссии:

Члены комиссии:

кворум комиссии имеется, комиссия правомочна осуществлять свои  
функции,

в присутствии:

заинтересованного лица – индивидуального предпринимателя ,

в отсуствии:

заявителя – депутата Большеербинского Совета депутатов Боградского района , надлежащим образом уведомлен о дате и месте рассмотрения дела,

ответчика – Администрации Большеербинского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, надлежащим образом уведомлен о дате и месте рассмотрения дела,

рассмотрела материалы дела № **019/01/17.1-418/2023**, возбужденного по признакам нарушения Администрацией Большеербинского сельсовета Боградского района Республики Хакасия (далее – Администрация Большеербинского сельсовета, Администрация) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в передаче Администрацией муниципального имущества индивидуальному предпринимателю по договору аренды, без проведения торгов,

руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

## **УСТАНОВИЛА:**

Основанием для возбуждения дела послужили следующие обстоятельства.

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакасское УФАС России, антимонопольный орган) 27.03.2023 (вх. 2703-ЭП/23) поступило перенаправленное прокуратурой Республики Хакасия обращение депутата Большеербинского Совета депутатов Боградского района (далее - заявитель, депутат ) по вопросу отмены торгов на право аренды муниципального имущества, извещение № 2300001332000000000100101 - на право заключения договора аренды нежилого помещения № 10, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Боградский район, д.Верх Ерба, ул. Школьная 9, в связи с нарушением их проведения. В обращении заявитель также указывает на нарушение Администрацией Большеербинского сельсовета Боградского района Республики Хакасия порядка предоставления указанного помещения в аренду с 2004 года ИП .

В соответствии с Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия от 27.04.2023 № 43/23 в отношении Администрации Большеербинского сельсовета (655361, Республика

Хакасия, Богградский район, с. Большая Ерба, ул. Понаморева, 1)  
возбуждено дело № 019/01/17.1-418/2023 по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Определением от 28.04.2023 дело № 019/01/17.1-418/2023 было назначено к рассмотрению на 25 мая 2023 года в 10 часов 00 минут.

На определение по делу № 019/01/17.1-418/2023 от 28.04.2023 в Хакаское УФАС России поступили запрашиваемые пояснения и документы (вх.3833-ЭП/23 от 02.05.2023; вх.4335/23 от 17.05.2023; вх.4339-ЭП/23 от 15.05.2023; вх.4619/23 от 25.05.2023).

**На заседании комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в заявлении, поступившем в антимонопольный орган.**

Заявитель указала, что, когда их избрали депутатами, они стали интересоваться, что находится в ведении муниципалитета и на каком основании используется муниципальное имущество, на что получена была информация, что магазин, находящийся в здании дома культуры, арендуется ИП на безвозмездной основе.

Депутаты неоднократно обращались к главе с. Большая Ерба за разъяснениями по факту передачи муниципального имущества в аренду на безвозмездной основе, на что получали ответы, что предприниматель и так оказывает помощь жителям с. Большая Ерба и участвует в решении многих вопросов Администрации. С данными пояснениями депутаты были не согласны, считая, что необходимо передавать спорное помещение за арендную плату для пополнения доходной части Администрации, а также необходимо проводить торги, чтобы заинтересованные лица смогли принять участие в торгах.

Учитывая, что ситуация оставалась прежней, депутаты вынуждены были обратиться в прокуратуру Богградского района и прокуратуру Республики Хакасия.

По результатам рассмотрения органами прокуратуры обращений депутатов в действия Администрации были выявлены нарушения, для устранения нарушений законодательства о муниципальной собственности Администрации внесены соответствующие представления в части предоставления в аренду спорного помещения посредством обязательных торгов и возмещения арендной платы ИП . за последние три года по стоимости, которая была определена по результатам оценки рыночной стоимости ежемесячной платы за спорное помещение.

Заявитель считает, что Администрация должна предоставлять указанное

помещение посредством торгов и необходимо взимать арендную плату за арендуемое помещение.

**Ответчик представил в материалы дела письменные пояснения с запрашиваемыми документами и пояснил следующее.**

Администрацией Большеербинского сельсовета Богградского района Республики Хакасия ИП в 2004 году передано в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Хакасия, Богградский район, с.Верх Ерба, ул. Школьная 9, общей площадью 39 кв.м. для обеспечения жителей товарами первой необходимости и продуктами питания. Сообщил, что транспортное сообщение между селом и Богградским районом отсутствует, в связи с чем, по просьбе жителей с.Верх Ерба в 2004 году было принято решение передать спорное помещение в аренду ИП оценка стоимости арендной платы в то время Администрацией не производилась.

Ответчик сообщил, что ИП постоянно оказывала помощь в организации различных мероприятий, на постоянной основе помогала малообеспеченным семьям, также оказывала помощь в результате аварии на Саяно-Шушенской ГЭС, а также в различных аварийных и чрезвычайных ситуациях, чем продолжает заниматься по настоящее время.

В связи с чем, было принято решение о передаче помещения в аренду предпринимателю без взимания арендной платы.

Также ответчик пояснил, что никаких привилегий Администрация и ее сотрудники не имели от ИП

В настоящее время Администрацией проведена оценка рыночной стоимости ежемесячной платы за объект помещения. Помещение на основании договора аренды нежилого помещения № 10, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Богградский район, с. Верх Ерба, ул. Школьная 9, предоставлено в аренду ИП с 10.04.2023, арендная плата, предусмотренная новым договором, предпринимателем оплачивается.

На вопрос председателя комиссии о том, имеются ли на территории села иные хозяйствующие субъекты, которые осуществляют аналогичную предпринимательскую деятельность, ответчик сообщил, что есть еще один предприниматель, который занимается розничной торговлей, но ассортимент товаров намного меньше, соответственно не полном объеме удовлетворяет потребности жителей. Предприниматель осуществляет свою деятельность в собственном помещении.

На вопрос члена комиссии о том, сдавалось ли еще кому-либо спорное помещение, ответчик пояснил, что ранее, до передачи помещения в аренду ИП помещение безвозмездно арендовалось другим лицом.

Ответчик также пояснил на вопрос члена комиссии, что содействие по соблюдению норм действующего законодательства ему оказано не было, в 2004 году он только приступил к обязанностям и не все мог еще предусмотреть.

Ответчик подтвердил информацию о том, что торги на право аренды муниципального имущества проводились в 2023 году, и соответствующая информация была размещена на официальном сайте РФ, на дату окончания приема заявок поступила одна заявка, которая была признана соответствующей требованиям, установленным законодательством и извещением о проведении торгов, также указал, что заявка от второго участника была направлена с опозданием.

В части допущенного нарушения ответчик пояснил, что в интересах жителей села с. Верх Ерба в 2004 году Администрация сделала все правильно, на законодательном уровне Администрацией допущено нарушение по не знанию норм действующего законодательства и небольшого опыта, так как к исполнению обязанностей в качестве главы сельсовета приступил недавно.

**Заинтересованное лицо – индивидуальный предприниматель подтвердила пояснения главы Администрации, добавив следующее.**

Предприниматель, который до ИП арендовала спорное помещение, посчитав, что деятельность является убыточной, прекратила свою деятельность. С учетом того, что на территории села не было магазинов, ИП организовала работу магазина, арендовав помещение под магазин в здании дома культура. С даты начала работы магазина и по сегодняшний день она проводила необходимые ремонты в помещении, расходы за потребленную электроэнергию оплачивала сама, а также вывоз ТКО ИП осуществляла за свой счет.

ИП оплачивает арендную плату за последние три года за период с 06.03.2020 по 06.03.2023 в сумме 145 404,00 рублей, на основании графика платежей, предусмотренного соглашением № 1 от 06.03.2023 о расторжении договора аренды нежилого помещения № 10 от 01 июня 2004 года. Также ею вносится арендная плата по договору от 10.04.2023, заключенному между предпринимателем и Администрацией по результатам торгов, что подтверждается квитанциями об оплате аренды.

Предприниматель на довод заявителя о том, что отопление не оплачивалось, пояснила, что это помещение отапливалось не

надлежащим образом, и расходы, связанные с отоплением помещения, ИП возмещала за свой счет.

25.05.2023 Хакасским УФАС России проведен анализ конкурентной среды на товарном рынке по аренде нежилых помещений (муниципальное имущество).

Данный анализ охватывает временной интервал **с 01 июня 2004 года по 06 марта 2023 года**, т.е. с момента заключения Администрацией Большеербинского сельсовета в лице главы и ИП договора аренды нежилого помещения и до момента расторжения договора аренды нежилого помещения № 10 от 01 июня 2004 года соглашением № 1 от 06.03.2023.

Предметом договора аренды является нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности. Администрация (арендодатель) предоставляет, а (арендатор) принимает по договору аренды нежилого помещения от 01.04.2004 в аренду нежилое помещение (под магазин) по адресу: Республика Хакасия, Богградский район, с. Верх Ерба, ул. Школьная 9, общая площадью 35 м<sup>2</sup>, торговая площадь 20 м<sup>2</sup> (согласно сведениям, отраженным в договоре аренды от 01.04.2004), передача помещения подтверждается фактическим его использованием ИП

25.05.2023 принято заключение об обстоятельствах дела № **019/01/17.1-418/2023**, рассмотрение дела отложено на 03.07.2023. Возражений и пояснений в адрес антимонопольного органа от лиц, участвующих в деле, не поступало.

На определение по делу № 019/01/17.1-418/2023 от 25.05.2023 в Хакасское УФАС России поступили документы от ИП подтверждающие оплату за электроэнергию и вывоз мусора, а также документы, подтверждающие частично расходы по ремонту спорного помещения (вх.5610-ЭП/23 от 20.06.2023).

**Из анализа представленных документов и сведений комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установлены следующие фактические и иные обстоятельства дела.**

Между Администрацией Большеербинского сельсовета Богградского района Республики Хакасия и ИП 01.06.2004 заключен договор аренды нежилого помещения в школе с.Верх Ерба, общей площадью 35 кв.м. Настоящим договором предусмотрено, что оплата за электричество

вносится ежемесячно ИП в бухгалтерию Энергосбыта ОАО «Хакаэнерго» для обеспечения жителей товарами первой необходимости и продуктами питания.

Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В соответствии с положениями ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Пунктом 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Как указано в п. 1 ст. 654 ГК РФ, при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы, договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Арендная плата обязательна для заключения договора аренды помещения, поскольку указанное помещение тесно связано со зданием или сооружением.

Договор аренды нежилых помещений, заключенный 01.06.2004 между Администрацией и ИП не содержит существенных условий о размере арендной платы за помещение, о месторасположении, указана только площадь помещения 35 м<sup>2</sup>, в связи с чем договор считается не заключенным.

Пунктом 1 ст. 1102 ГК РФ предусмотрено, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 1102 ГК РФ правила, предусмотренные главой 60 настоящего кодекса, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя

имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В соответствии с п. 1 ст. 1105 ГК РФ в случае невозможности возвратить в натуре неосновательно полученное или сбереженное имущество приобретатель должен возместить потерпевшему действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о неосновательности обогащения.

Предусмотренные положения законодательства имели юридическую силу как на момент заключения договора, так и имеют в настоящее время.

Прокуратурой Богградского района проведена проверка по обращению депутатов Совета депутатов Большеербинского сельсовета о неправомерном предоставлении помещения в аренду ИП

06.02.2023 года за № 20-6-2023 Главе Большеербинского сельсовета - внесено представление об устранении нарушений гражданского и бюджетного законодательства.

С целью устранения допущенных нарушений законодательства, на основании заявки Администрации, Экспертно - оценочной компанией «Проф-Эксперт» г. Минусинска проведена оценка рыночной стоимости и оценка имущества, которое предоставляется в аренду, на основании полученных данных Администрацией организована процедура проведения торгов.

Соглашением № 1 от 06.03.2023 о расторжении договора аренды от 01 июня 2004 года договор расторгнут. Произведен перерасчет по возмещению ИП арендной платы за последние три года, за период с 06.03.2020 по 06.03.2023, в сумме 145 404,00 рублей, согласно установленного графика платежей, предусмотренного соглашением от 06.03.2023.

02.03.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение и документация по проведению аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения № 10, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Богградский район, с. Верх Ерба, ул. Школьная 9 (Извещение № 23000013320000000001).

Начальная цена договора: 4 039,00 рублей.



Дата и время начала подачи заявок: 03.03.2023 08:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок: 27.03.2023 16:00 (МСК+4)

Согласно Протоколу № 23000013320000000001 от 28.03.2023 рассмотрения заявок, аукционной комиссией принято решение о допуске единственной заявки - (№7166), решение комиссии - заключить договор с единственным участником, признанным единственным участником аукциона.

Договор с ИП заключен 10.04.2023, срок окончания действия договора - 10.04.2028.

**Исследовав материалы дела № 019/01/17.1-418/2023 о нарушении антимонопольного законодательства, комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия пришла к выводу об установлении в действиях Администрации Большеербинского сельсовета Боградского района Республики Хакасия нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на основании следующего.**

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями настоящего федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно понятиям, данным в статье 4 Закона о защите конкуренции, под конкуренцией понимается 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; дискриминационные условия – условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

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 случаев, прямо предусмотренных этой статьей.**

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеназванные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Рассматриваемая ситуация не является одним из случаев, предусмотренных пунктами 1-16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, передача недвижимого имущества конкретному хозяйствующему субъекту может быть осуществлена исключительно путем проведения торгов.

Следовательно, передача в аренду ИП муниципального имущества без проведения торгов ставит предпринимателя в более выгодные условия по сравнению с иными хозяйствующими субъектами.

Хозяйствующие субъекты, осуществляющие предпринимательскую деятельность на одном товарном рынке, лишаются права доступа к имуществу на конкурентной основе. Доступ к такому ресурсу в результате рассматриваемых действий Администрации Большеербинского сельсовета Богградского района Республики Хакасия был предоставлен исключительно ИП с нарушением требований действующего законодательства, что привело к ограничению и устранению конкуренции на рынке передачи недвижимого имущества.

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрен порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи.

Настоящий порядок утвержден Приказом ФАС России 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» (вместе с «Правилами 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»).

Пунктом 1 Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила № 67) предусмотрено, что настоящие правила устанавливают порядок организации и 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 в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

В соответствии с пунктом 4 Правил № 67 организаторами торгов выступают собственники имущества от имени которого действует, в том числе, орган местного самоуправления субъекта Российской Федерации.

С 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), для размещения информации о проведении

торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Документы, подтверждающие проведение торгов в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции при предоставлении вышеуказанного недвижимого имущества по рассматриваемому договору аренды от 01.06.2004 года, не представлены; Администрацией Большеербинского сельсовета Боградского района Республики Хакасия непроведение процедуры торгов не опровергается.

Исходя из совокупности собранных Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия доказательств, следует, что в рассматриваемых действиях Администрацией Большеербинского сельсовета Боградского района Республики Хакасия содержится нарушение положений части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившееся в заключении 01.06.2004 договора с ИП о передаче в аренду муниципального имущества, под магазин, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Боградский район, с. Верх Ерба, ул. Школьная 9, без проведения торгов.

В силу статьи 50 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу. Предписание по делу о нарушении антимонопольного законодательства изготавливается одновременно с решением. Копия предписания немедленно направляется или вручается лицу, которому предписывается совершить определенные решением действия.

Ввиду того, что Администрацией проведен аукцион, в соответствии с действующим законодательством, на право заключения договора аренды нежилого помещения № 10, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Боградский район, с. Верх Ерба, ул. Школьная 9 (Извещение № 23000013320000000001), по результатам которого между Администрацией и ИП заключен 10.04.2023 договор, срок окончания действия которого 10.04.2028, комиссия Хакасского УФАС России не усматривает оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, 50 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию Большеербинского сельсовета Богградского района Республики Хакасия (ИНН 1907002474, ОГРН 1061903004459) нарушившей часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в части передачи Администрацией муниципального имущества индивидуальному предпринимателю по договору аренды, без проведения торгов.
2. Предписание по настоящему делу не выдавать.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хакасского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

1.

а.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Республики Хакасия.

Председатель комиссии

Члены комиссии: