

Определение

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА № 011/01/17.1-432/2024

Дата и место рассмотрения дела – 19 июня 2024 года, г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: ... (далее – Комиссия), рассмотрев дело № 011/01/17.1-432/2024 по признакам нарушения муниципальным унитарным предприятием «Северные тепловые сети» муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: 169912, Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 5А, (далее - МУП «СТС», предприятие), части 1, пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: 169900, Республика Коми, г. Воркута, пл. Центральная, д. 7, (далее - КУМИ администрации МО ГО «Воркута», Комитет) части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело № 011/01/17.1-432/2024 возбуждено по результатам рассмотрения направленных письмом Контрольно-счетной комиссии муниципального образования городского округа «Воркута» исх. от 09.02.2024 № 1-1/52-24 (вх. от 13.02.2024 № 1482/24) материалов, касающихся проведения контрольного мероприятия в отношении МУП «СТС», в части заключения предприятием с хозяйствующими субъектами, физическими лицами договоров на оказание услуг по предоставлению парковочных мест, договоров о предоставлении офисных мест, договоров аренды в отношении муниципального имущества, принадлежащего МУП «СТС» на праве хозяйственного ведения, без проведения конкурсов или аукционов (далее - заявление, материалы).

По итогам рассмотрения представленных материалов установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — Гражданский кодекс) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статье 607 Гражданского кодекса:

1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

3. 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.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

По пункту 1 статьи 615 Гражданского кодекса арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно статье 622 Гражданского кодекса при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

МУП «СТС» (далее - исполнитель) заключены следующие договоры:

1. МУП «СТС» (далее - арендодатель) заключен следующий договор аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), переданного на праве хозяйственного ведения № 823-А-2022 от 22.02.2022 с ООО «Норд Сервис» (далее - арендатор) по передаче арендодателем арендатору в пользование за плату имущества (помещений), расположенных по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, бокс № 5 №№ 22, 25, 48, 53-56, 58, 47 (часть помещения), общей площадью 805,8 кв.м. для использования в целях ремонта и стоянки техники, складирования ТМЦ; срок аренды с 01.03.2022 по 31.03.2022 или до момента определения победителя торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества; соглашением от 30.06.2022 о расторжении договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), находящегося в муниципальной собственности № 823-А-2022 от 22.02.2022 договор расторгнут 30.06.2022; нежилые помещения производственного корпуса, расположенные по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, бокс № 5 №№ 22, 25, 48, 53-56, 58, 47 (часть помещения), общей площадью 805,8 кв.м. переданы от арендатора арендодателю по акту приема-передачи арендованного имущества от 30.06.2022.

Из представленной письмом МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) копии выписки из ЕГРН от 20.12.2016 следует, что производственный корпус площадью 13 453,9 кв.м., расположенный по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, находится в хозяйственном ведении МУП «СТС» (государственная регистрация права № 11-11/016-11/016/001/2016-1600/1 от 20.12.2016).

2) МУП «СТС» (далее - арендодатель) заключены следующие договоры аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), находящегося в муниципальной собственности:

- № 829-А-2022 от 01.08.2022 с ИП ... (далее - арендатор) по передаче арендодателем арендатору и за плату имущества (помещения), расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, бул. Пищевиков, д. 24, склад 219, назначение: нежилое, номера помещений на поэтажном плане: I этаж: № 37, общей площадью 48 кв.м. в целях хранения хозяйственных товаров; срок аренды с 01.08.2022 по 30.08.2022; соглашением от 30.09.2022 о расторжении договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), находящегося в муниципальной собственности № 829-А-2022 от 01.08.2022 договор расторгнут 30.09.2022; нежилые помещения, расположенные по адресу: Республика Коми, г. Воркута, бул. Пищевиков, д. 24, склад 219, назначение: нежилое, номера помещений на поэтажном плане: I этаж: № 37, общей площадью 48 кв.м. переданы от арендатора арендодателю по акту приема-передачи арендованного имущества от 30.09.2022.

- № 824-А-2022 от 31.03.2022 с ООО «Гарант» (далее - арендатор) по передаче на основании постановления администрации МО ГО «Воркута» от 31.03.2022 № 354 арендодателем арендатору в пользование за плату имущества (помещения), расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 60, номера на поэтажном плане А-II (1 этаж, №№ 1-4, 19, 23-27); общей площадью 119,8 кв.м.; срок аренды с 01.03.2022 по 28.02.2025;

- № 825-А-2022 от 31.03.2022 с ООО «Гарант» (далее - арендатор) по передаче на основании постановления администрации МО ГО «Воркута» от 31.03.2022 № 354 арендодателем арендатору в пользование за плату имущества (помещения), расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 60, номера на поэтажном плане А-II (2 этаж, №№ 1-4, 6, 7, 12-24, часть помещения № 1, 2/3 помещения № 8); общей площадью 196,5 кв.м.; срок аренды с 01.03.2022 по 28.02.2025;

- № 826-А-2022 от 31.03.2022 с ООО «Гарант» (далее - арендатор) по передаче на основании постановления администрации МО ГО «Воркута» от 31.03.2022 № 354 арендодателем арендатору в пользование за плату имущества (помещения), расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 60, этаж 4, номера на поэтажном плане А-II (4 этаж, №№ 3-22, 24); общей площадью 273,5 кв.м.; срок аренды с 01.03.2022 по 28.02.2025.

Согласно пунктам 1, 2 постановления главы ГО «Воркута» - руководителя администрации ГО «Воркута» от 20.04.2022 № 464 МУП «СТС» поручено передать в состав казны МО ГО «Воркута» имущество согласно приложению к настоящему постановлению; КУМИ администрации МО ГО «Воркута» принять имущество, указанное в приложении к настоящему постановлению, в состав казны.

Между МУП «СТС» (далее - арендодатель), КУМИ администрации МО ГО «Воркута» (далее - арендодатель 2), ООО «Гарант» (далее - арендатор) заключены дополнительные соглашения от 20.04.2022 к договорам аренды муниципального имущества (помещения) от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022, согласно которым на основании постановления администрации МО ГО «Воркута» от 20.04.2022 № 464, актов приема-передачи от 20.04.2022 и в соответствии со статьей 617 Гражданского кодекса в договоры внесены изменения, в том числе в части изменения арендодателя имущества - арендодателем считать КУМИ МО ГО «Воркута». Указанные дополнительные соглашения распространяют свое действие на правоотношения сторон, возникшие 20.04.2022 года (дата передачи имущества в состав казны МО ГО «Воркута» по акту приема-передачи). В адреса ООО «Гарант», КУМИ МО ГО «Воркута» направлено уведомление от 26.04.2022 № 1/5-697 об изъятии арендуемого ООО «Гарант» имущества из хозяйственного ведения МУП «СТС» и передаче его в казну ГО «Воркута»; о смене по договорам от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022 арендодателя на КУМИ МО ГО «Воркута». Согласно письму МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) договоры от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022 являются действующими.

В соответствии с письменными пояснениями КУМИ администрации МО ГО «Воркута», представленными письмом исх. от 29.05.2024 № 4193 (вх. от 03.06.2024 № 5500/24, нежилые помещения по договорам аренды от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022, находящиеся по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Ленина, д. 60, находятся в собственности муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - МО ГО «Воркута») и входят в состав казны МО ГО «Воркута».

25.02.2016 указанные помещения были переданы ООО «Гарант» по договорам аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны, №№ 94, 95, 97, срок аренды по которым составлял с 15.02.2016 по 24.02.2019. Указанные договоры аренды были заключены на основании протокола заседания единой постоянно-действующей комиссии по проведению конкурсов (аукционов) на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход в отношении муниципального имущества при администрации МО ГО «Воркута» от 15.02.2016 № 462.

Затем, 04.08.2017 по постановлению администрации МО ГО «Воркута» № 1256 (в ред. постановления от 30.08.2017 № 1394) вышеперечисленные помещения в составе иного имущества, находящегося в казне МО ГО «Воркута», были переданы на праве хозяйственного ведения МУП «СТС». Копии постановлений представлены.

01.03.2019 по истечении срока аренды по предыдущим договорам аренды МУП «СТС» по результатам оценки рыночной стоимости объекта заключило с ООО «Гарант» договоры аренды муниципального недвижимого имущества (помещения) №№ 711-А-2019, 712-А-2019, 713-А-2019, со сроком аренды с 01.03.2019 по 28.02.2022. Копии договоров представлены.

11.01.2022 в адрес администрации МО ГО «Воркута» от директора МУП «СТС» поступило заявление № 1/5-5 на разрешение заключения договоров аренды без торгов по результатам оценки рыночной стоимости объекта, в обоснование были приведены доводы о том, что арендатор - ООО «Гарант» не имеет задолженности по арендной плате, и надлежащим образом исполняет все условия ранее заключенных договоров аренды от 01.03.2019 №№ 711-А-2019, 712-А-2019, 713-А-2019.

КУМИ администрации МО ГО «Воркута» поясняет, что в связи с отсутствием документально подтвержденных оснований для отказа в предоставлении разрешения заключения договоров аренды, предусмотренных частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, постановлением администрации МО ГО «Воркута» № 354 от 31.03.2022 МУП «СТС» разрешено заключить договор аренды указанных помещений в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

КУМИ администрации МО ГО «Воркута» указывает, что на момент вступления в вышеуказанные договорные отношения с ООО «Гарант» не располагал соответствующими сведениями и документами о совершенном МУП «СТС» нарушении антимонопольного законодательства, должностным лица Комитета при заключении дополнительных соглашений от 20.04.2022 к договорам аренды муниципального имущества (помещения) от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022 не имелось и не имеется.

КУМИ администрации МО ГО «Воркута» также отмечает, что ООО «Гарант» является юридическим лицом, в котором одно и то же

физическое лицо, являющееся единственным учредителем (участником) юридического лица и его руководителем, заключило контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации. В связи с чем, по мнению Комитета, принятие в настоящее время мер по расторжению договоров аренды от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022 может повлечь несоблюдение рекомендаций, изложенных в распоряжении Правительства РФ от 15.10.2022 № 3046-р «О предоставлении отсрочки арендной платы по договорам аренды федерального имущества в связи с частичной мобилизацией», а также распоряжении Правительства РФ от 15.11.2022 № 536-р «Об исполнении пункта 7 распоряжения Правительства РФ от 15.10.2022 N 3046-р «О предоставлении отсрочки арендной платы по договорам аренды федерального имущества в связи с частичной мобилизацией»».

После прекращения права хозяйственного ведения МУП «СТС» в отношении спорных помещений и их передачи 20.04.2022 в казну МО ГО «Воркута», данное имущество третьим лицам на каком-либо праве (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, иное) не передавалось.

3)МУП «СТС» (далее – владелец помещения) заключены следующие договоры о предоставлении офисного места:

- № 821-У-2021 от 01.10.2021 с ООО «Арктик-Сервис» (далее - клиент) по предоставлению клиенту за плату возможности временного использования офисных мест в количестве 5 единиц, находящихся на первом этаже здания, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 5А, номера помещений по плану БТИ: 20, 21; срок использования офисного места определяется сроком действия договора: с момента подписания до 30.09.2022 года; дополнительным соглашением № 1 от 01.10.2022 срок действия договора продлен с 01.10.2022 по 31.12.2022 (соглашение о расторжении договора отсутствует; согласно письму МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) договор прекратил действие по истечении указанного срока);

- № 818-У-2021 от 01.10.2021 с ООО УО «Лидер» города Воркуты (далее - клиент) по предоставлению клиенту за плату возможности временного использования офисных мест в количестве 4 единиц, находящихся на первом этаже здания, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 5А, номера помещений по плану БТИ: 11, 21, 31; срок использования офисного места определяется сроком действия договора: с момента подписания до 30.09.2022 года; дополнительным соглашением № 1 от 17.05.2022 в договор внесены изменения в части изменения передаваемого имущества; дополнительным соглашением № 2 от 01.10.2022 срок действия договора продлен с 01.10.2022 по 31.12.2022 (соглашение о расторжении договора отсутствует; согласно письму МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) договор прекратил действие по истечении указанного срока);

- № 819-У-2021 от 01.10.2021 с ООО УО «Центральная» города Воркуты (далее - клиент) по предоставлению клиенту за плату возможности временного использования офисных мест в количестве 8 единиц, находящихся на первом этаже здания, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 5А, номера помещений по плану БТИ: 13, 17, 18, 19, 25, 28, 38; срок использования офисного места определяется сроком действия договора: с момента подписания до 30.09.2022 года; дополнительным соглашением № 1 от 17.05.2022 в договор внесены изменения в части изменения передаваемого имущества; дополнительным соглашением № 2 от 01.10.2022 срок действия договора продлен с 01.10.2022 по 31.12.2022 (соглашение о расторжении договора отсутствует; согласно письму МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) договор прекратил действие по истечении указанного срока);

- № 817-У-2021 от 01.10.2021 с ООО «Сантехмен» (далее - клиент) по предоставлению клиенту за плату возможности временного использования офисных мест в количестве 8 единиц, находящихся на первом этаже здания, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 5А, номера помещений по плану БТИ: 15, 17, 18, 21, 31, 58, 59; срок использования офисного места определяется сроком действия договора: с момента подписания до 30.09.2022 года; дополнительным соглашением № 1 от 17.05.2022 в договор внесены изменения в части изменения передаваемого имущества; дополнительным соглашением № 2 от 01.10.2022 срок действия договора продлен с 01.10.2022 по 31.12.2022 (соглашение о расторжении договора отсутствует; согласно письму МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) договор прекратил действие по истечении указанного срока).

Из представленных письмом МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) копий выписок из ЕГРН установлено, что нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 5а, общей площадью 952,5 кв. м. этаж 1, номера на поэтажном плане 1-60, находится в хозяйственном ведении МУП «СТС» (государственная регистрация права № 11-11/016-11/016/001/2016-1598/1 от 20.12.2016).

4)МУП «СТС» (далее – владелец помещения) заключены следующие договоры на оказание услуги по предоставлению парковочных мест:

- № 834-У-2022 от 01.10.2022 с... (далее - заказчик) на оказание исполнителем заказчику услуги по предоставлению за плату парковочного места в количестве 1 машино-места по адресу: Республика Коми, г. Воркута, бул. Пищевиков, д. 24, склад 206, номер помещения на поэтажном плане (№№ 18, 19, 20, 21, 22); срок действия с 01.10.2022 по 30.03.2023; дополнительным соглашением № 1 от 31.03.2023 срок действия договора продлен по 31.12.2023, дополнительным соглашением и № 3 от 31.12.2023 срок действия договора продлен по 31.12.2024; соглашением от 31.03.2024 о расторжении договора на оказание услуги по предоставлению парковочных мест № 834-У-2022 от 01.10.2022 договор расторгнут 31.03.2024;

- № 811-У-2021 от 15.10.2021 с... (далее - заказчик) на оказание исполнителем заказчику услуги по предоставлению за плату парковочного места в количестве 1 машино-места по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, помещение № 15 (ремзона); срок действия с 15.10.2021 по 28.02.2022; дополнительным соглашением № 1 от 01.03.2022 срок действия договора продлен по 31.03.2022 (соглашение о расторжении договора отсутствует);

- № 828-У-2022 от 01.07.2022 с ИП ... (далее - заказчик) на оказание исполнителем заказчику услуги по предоставлению за плату парковочного места в количестве 7 машино-мест по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, номер помещения № 47 (ремзона); срок действия с 01.07.2022 по 31.08.2022 (соглашения о продлении, расторжении договора отсутствуют);

- № 816-У-2021 от 30.12.2021 с ИП ... (далее - заказчик) на оказание исполнителем заказчику услуги по предоставлению за плату парковочного места в количестве 2 машино-мест по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, помещение № 15 (ремзона); срок действия с 01.01.2022 по 31.12.2022; соглашением от 31.05.2022 о расторжении договора на оказание услуги по предоставлению парковочного места № 816-У-2021 от 30.12.2021 договор расторгнут 31.05.2022;

- № 787-У-2020 от 15.10.2020 с ИП ... (далее - заказчик) на оказание исполнителем заказчику услуги по предоставлению за плату парковочного места в количестве 1 машино-места по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, помещение № 15 (ремзона); срок действия договора с 19.10.2020 по 31.05.2021; дополнительными соглашениями № 1 от 13.05.2021, № 2 от 28.12.2021 количество предоставленных парковочных мест увеличено до 3 машино-мест, срок действия договора продлен по 31.12.2022; соглашением от 30.11.2022 о расторжении договора на оказание услуги по предоставлению парковочного места № 787-У-2020 от 15.10.2020 договор расторгнут 30.11.2022;

- № 794-У-2020 от 01.11.2020 с... (далее - заказчик) на оказание исполнителем заказчику услуги по предоставлению за плату

парковочного места в количестве 1 машино-места по адресу: Республика Коми, г. Воркута, бул. Пищевиков, д. 24, склад 202, номер помещения на поэтажном плане (№ 22); срок действия договора с 01.11.2020 по 31.10.2021; дополнительными соглашениями № 1 от 01.11.2021, № 2 от 01.09.2022, № 4 от 31.10.2023 срок действия договора продлен по 31.12.2024; дополнительным соглашением № 3 от 12.07.2023 в договор внесены изменения; соглашением от 31.03.2024 о расторжении договора на оказание услуги по предоставлению парковочных мест № 794-У-2020 от 01.11.2020 договор расторгнут 31.03.2024.

Из представленных письмом МУП «СТС» исх. от 23.04.2024 № 1/9-1103 (вх. от 27.04.2024 № 4365/24) копий выписок из ЕГРН производственный корпус площадью 13 453,9 кв.м., расположенный по адресу: Республика Коми, г. Воркута, ул. Промышленной индустрии, д. 11, находится в хозяйственном ведении МУП «СТС» (государственная регистрация права № 11-11/016-11/016/001/2016-1600/1 от 20.12.2016); нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Коми, г. Воркута, бул. Пищевиков, д. 24, склад 202, площадью 665,6 кв.м., находится в хозяйственном ведении МУП «СТС» (государственная регистрация права № 11:16:1703002:243-11/055/2018-6 от 22.06.2018); нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Коми, г. Воркута, бул. Пищевиков, д. 24, склад 206, площадью 2641,6 кв.м., находится в хозяйственном ведении МУП «СТС» (государственная регистрация права № 11:16:1703002:244-11/055/2018-6 от 04.06.2018).

Вышеуказанные договоры на оказание услуги по предоставлению парковочных мест не являются договорами аренды, вместе с тем указанные договоры предусматривают переход прав владения и (или) пользования хозяйствующим субъектам и физическим лицам в отношении муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения МУП «СТС».

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - 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).

В статье 17.1 Закона о защите конкуренции установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Согласно части 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:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодетельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

9) в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) 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 государственным или 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, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся 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;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части;

17) публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" в случае, если такое имущество передается в целях обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности указанной публично-правовой компании на текущий год и плановый период.

По пункту 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

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.

Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденное решением Совета МО городского округа «Воркута» от 26.04.2013 № 255 (далее - Положение), определяет порядок управления собственностью муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - муниципальное образование), а также регулирует отношения, возникающие в связи с реализацией органами местного самоуправления полномочий собственника.

В соответствии с Положением:

2.2. Собственностью муниципального образования являются любые объекты гражданских прав, не изъятые из оборота или не ограниченные в обороте, в том числе:

- 1) земля и другие природные ресурсы, отнесенные к муниципальной собственности;
- 2) движимое и недвижимое имущество органов местного самоуправления, созданное или приобретенное полностью или частично за счет средств местного бюджета, внебюджетных фондов, или переданное и отнесенное к муниципальной собственности в установленном законом порядке;

3) имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями, организациями.

3.1. Муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию.

3.2. Права собственника в отношении имущества, входящего в состав собственности муниципального образования, от его имени осуществляют - Совет муниципального образования, администрация муниципального образования, комитет по управлению муниципальным имуществом, а также отраслевые (функциональные) подразделения администрации муниципального образования.

3.3. Под управлением муниципальной собственностью понимается организационная и распорядительная деятельность органов местного самоуправления по осуществлению ими полномочий собственника (владение, пользование и распоряжение).

3.4. Полномочиями собственника в процессе управления муниципальной собственностью являются:

4) передача имущества в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление и иное предусмотренное гражданским законодательством распоряжение имуществом без прекращения права собственности.

6.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом:

4) передает имущество казны муниципального образования в аренду, в порядке, установленном Советом муниципального образования, и заключает договоры аренды этого имущества, за исключением земельных участков.

10.1. Заключение договоров аренды 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, предусмотренных действующим законодательством.

10.2. Заключение договоров аренды недвижимого муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения

или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными учреждениями, органами местного самоуправления муниципального образования может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

16.1. Муниципальные унитарные предприятия создаются в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Республики Коми и правовыми актами Совета муниципального образования.

16.3. Право хозяйственного ведения возникает у муниципального унитарного предприятия с момента передачи имущества.

Право хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации. Оформление государственной регистрации права хозяйственного ведения на объекты недвижимого имущества возлагается на муниципальное унитарное предприятие, за которым эти объекты закреплены.

16.4. Муниципальное имущество, закрепленное за муниципальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения, отражается на балансе этого предприятия.

Предприятие не вправе продавать или передавать другим лицам принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия комитета по управлению муниципальным имуществом.

В соответствии с Уставом МУП «СТС», утвержденным постановлением Главы МО ГО «Воркута» от 24.07.2007 № 752:

1.2. МУП «СТС» является коммерческой организацией, созданной для осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

1.3. Учредителем предприятия является администрация МО ГО «Воркута».

1.4. Предприятие является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в учреждениях банков, круглую гербовую печать со своим наименованием, штампы и бланки.

1.8. Предприятие несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за результаты своей производственно-хозяйственной и финансовой деятельности и выполнение обязательств перед собственником имущества, поставщиками, потребителями, бюджетом, банками и другими юридическими и физическими лицами.

1.12. Предприятие приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

3.1. Имущество Предприятия находится в муниципальной собственности, принадлежит Предприятию на праве хозяйственного ведения и отражается на его самостоятельном балансе.

В действиях МУП «СТС», выразившихся в заключении с хозяйствующими субъектами:

1. Договоров на оказание услуги по предоставлению парковочных мест:

- № 834-У-2022 от 01.10.2022, дополнительных соглашений № 1 от 31.03.2023, № 3 от 31.12.2023 к договору № 834-У-2022 от 01.10.2022;

- № 811-У-2021 от 15.10.2021, дополнительного соглашения № 1 от 01.03.2022 к договору № 811-У-2021 от 15.10.2021;

- № 828-У-2022 от 01.07.2022;

- № 816-У-2021 от 30.12.2021;

- дополнительных соглашений к договору № 787-У-2020 № 1 от 13.05.2021 в части внесения изменения в протокол согласования цены и продления срока договора, № 2 от 28.12.2021 в части внесения изменения в протокол согласования цены и продления срока договора;

- дополнительных соглашений к договору № 794-У-2020 от 01.11.2020 № 1 от 01.11.2021 в части продления срока договора, № 2 от 01.09.2022 в части продления срока договора, № 4 от 31.10.2023 в части продления срока договора;

2. Договора аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), переданного на праве хозяйственного ведения:

- № 823-А-2022 от 22.02.2022;

3. Договоров аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), находящегося в муниципальной собственности:

- № 829-А-2022 от 01.08.2022;

- № 824-А-2022 от 31.03.2022;

- № 825-А-2022 от 31.03.2022;

- № 826-А-2022 от 31.03.2022;

4. Договоров о предоставлении офисного места:

- № 821-У-2021 от 01.10.2021; дополнительного соглашения № 1 от 01.10.2022 к договору о предоставлении офисного места № 821-У-2021 от 01.10.2021;

- № 818-У-2021 от 01.10.2021; дополнительных соглашений № 1 от 17.05.2022, № 2 от 01.10.2022 к договору о предоставлении офисного места № 818-У-2021 от 01.10.2021;

- № 819-У-2021 от 01.10.2021; дополнительных соглашений № 1 от 17.05.2022, № 2 от 01.10.2022 к договору о предоставлении офисного места № 819-У-2021 от 01.10.2021;

- № 817-У-2021 от 01.10.2021; дополнительных соглашений № 1 от 17.05.2022, № 2 от 01.10.2022 к договору о предоставлении офисного места № 817-У-2021 от 01.10.2021,

и предоставления хозяйствующим субъектам, физическим лицам прав временного пользования муниципальным имуществом, принадлежащим МУП «СТС» на праве хозяйственного ведения, без проведения конкурса или аукциона имеются признаки нарушения части 1, пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В действиях КУМИ администрации МО ГО «Воркута» в виде заключения с ООО «Гарант», МУП «СТС» дополнительных соглашений от 20.04.2022 к договорам аренды муниципального имущества (помещения) от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022, и предоставления ООО «Гарант» прав временного пользования муниципальным имуществом, без проведения конкурса или аукциона имеются признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Для полного рассмотрения дела № 011/01/17.1-432/2024 необходимо получение дополнительных материалов.

В соответствии с частями 1 и 5 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия определила:

1. Отложить рассмотрение дела № 011/01/17.1-432/2024.
2. **Назначить рассмотрение дела № 011/01/17.1-432/2024 на 19.09.2024 в 10 часов 00 минут по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Интернациональная, дом 160 корпус «А», 3 этаж, зал заседаний.**
3. **МУП «СТС», КУМИ администрации МО ГО «Воркута» в срок до 19.07.2024** представить в адрес Коми УФАС России с сопроводительным письмом, подписанным уполномоченным должностным лицом, следующие надлежащим образом заверенные копии документов и письменную информацию:

3.1. Письменную информацию о расторжении/нерасторжении всех вышеуказанных договоров на дату представления запрашиваемых материалов по настоящему определению, с приложением копий подтверждающих документов (за исключением ранее представленных);

3.2. Копии актов приема-передачи арендованного имущества по всем договорам, касающимся передачи арендаторами арендодателю нежилых помещений при расторжении договоров аренды, в случае отсутствия предоставить поясняющую письменную информацию;

3.3. Копии документов, подтверждающих государственную регистрацию всех вышеуказанных договоров аренды, заключенных на срок не менее года, в случае отсутствия государственной регистрации договоров предоставить поясняющую письменную информацию;

3.4. Копии документов, подтверждающих право собственности на объекты недвижимости по всем вышеуказанным договорам;

3.5. Копии договоров аренды муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны, №№ 94, 95, 97 от 25.02.2016 с представлением письменной информации об основании заключения договоров (по результатам торгов, иное, в случае проведения торгов, представить номера извещений на официальном сайте торгов);

3.6. Копии протоколов заседания единой постоянно-действующей комиссии по проведению конкурсов (аукционов) на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход в отношении муниципального имущества при администрации МО ГО «Воркута» от 15.02.2016 № 462;

3.7. Копии отчетов по оценке имущества по договорам аренды муниципального имущества (помещения) от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022;

3.8. Письменную информацию о принятии/непринятии Комитетом в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения имуществом по договорам аренды муниципального имущества (помещения) от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022, в случае принятия представить копию подтверждающего документа;

3.9. Письменную информацию о наличии/отсутствии у арендатора (ООО «Гарант») задолженности по арендной плате за недвижимое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, с приложением копий подтверждающих позицию документов;

3.10. Копии документов, подтверждающих довод Комитета о том, что единственный учредитель (участник) и руководителем ООО «Гарант» заключил контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации;

3.11. Письменную информацию о предоставлении/непредставлении Комитетом ООО «Гарант» отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества (помещения) от 31.03.2022 №№ 824-А-2022, 825-А-2022, 826-А-2022 с приложением копий подтверждающих документов; с представлением копии уведомления ООО «Гарант» о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы по указанным договорам;

3.12. При наличии - иные документы (копии документов) и письменные пояснения, имеющие значение для всестороннего и объективного рассмотрения дела по существу и подтверждающие доводы и пояснения.

Примечание: при ответе на настоящее определение необходимо соблюдение нумерации пунктов, по приложениям необходимо указать, к какому пункту определения они прилагаются, с указанием номера пункта. В случае отсутствия письменной информации и (или) копий документов по какому-либо пункту настоящего определения просим письменно указать на это с пояснением причин их отсутствия, с указанием источника, где запрашиваемое может быть получено.

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...