

Определение

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА № АО 08-03/16

№ 01-107/6027

г. Сыктывкар

29 июня 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 08-03/16 по признакам нарушения Администрацией Эжвинского района муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – Администрация МО ГО «Сыктывкар»), место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Славы, дом 1, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила:

К участию в деле в качестве ответчика привлечена Администрация Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар», место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Славы, дом 1.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Эльбрус», место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 47.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, вступившей в силу с 02.07.2008, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных данной нормой.

Согласно статье 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Исходя из изложенного договоры, которые были заключены до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, признаются действующими до установленного в них срока.

Согласно пункту 32 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора. Поэтому стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора аренды.

Частью 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.

Согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Из системного толкования частей 1, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что продление договора аренды в порядке части 9 указанной статьи возможно только в отношении тех договоров, которые были первоначально заключены путем проведения торгов.

Администрацией Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» заключен договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 с ООО «Эльбрус» в отношении муниципального имущества общей площадью 67 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 47 (далее – муниципальное имущество), сроком с 01.07.2015 по 30.06.2025. арендная плата по данному договору определена по результатам оценки рыночной стоимости годовой арендной платы.

ООО «Эльбрус» арендовало муниципальное имущество площадью 67 кв. м. с 2006 года (договор аренды № 71 от 10.02.2006).

На основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, утратившей силу с 01.07.2013, до 1 июля 2015 года разрешалось заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды

возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Предпоследний договор аренды № 5/2013 от 03.12.2012 в отношении муниципального имущества был заключен сроком до 01.07.2015.

Предоставление до указанного срока (до 01.07.2015) муниципального имущества ООО «Эльбрус» без проведения торгов не противоречило положениям Закона о защите конкуренции.

Договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 заключен без проведения торгов.

Ранее между указанными лицами договор аренды по результатам торгов не заключался.

В связи с чем, договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 не мог быть заключен на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации и муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Постановлением Администрации МО ГО «Сыктывкар» от 25.12.2013 № 12/4971 «Об утверждении муниципальной программы МО ГО «Сыктывкар» «Развитие экономики» утверждена муниципальная [программа](#) МО ГО «Сыктывкар» «Развитие экономики», в составе которой имеется подпрограмма 2 «Малое и среднее предпринимательство» (далее – Программа), согласно которой имущественная поддержка осуществляется путем предоставления в долгосрочную аренду субъектам малого и среднего предпринимательства нежилых помещений, включенных в Перечень муниципального имущества МО ГО «Сыктывкар», предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень).

Согласно Программе имущественная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства включает в себя, в том числе:

предоставление в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, предоставленного во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, в [порядке](#), установленном в Приложении 5 к подпрограмме;

формирование и ведение перечня муниципального имущества, предоставленного во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства.

Приложением № 5 к Программе является Порядок предоставления в аренду недвижимого имущества МО ГО «Сыктывкар», включенного в перечень муниципального имущества МО ГО «Сыктывкар», предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, согласно которому:

3. Недвижимое имущество МО ГО «Сыктывкар», включенное в Перечень, предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим условиям, установленным [статьей 4](#) Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

4. Для заключения договора аренды субъекты малого и среднего предпринимательства представляют в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее - Комитет) документы, определенные данным пунктом.

5. Комиссия Комитета в течение 3 дней со дня поступления документов рассматривает представленные документы, а также проверяет соответствие субъектов малого и среднего предпринимательства условиям, установленным [пунктом 3](#) настоящего Порядка. По результатам рассмотрения Комиссия принимает решение о предоставлении муниципальной преференции путем предоставления в аренду недвижимого имущества МО ГО «Сыктывкар», включенного в Перечень, либо об отказе в предоставлении муниципальной преференции.

6. Комитет в течение 3 дней со дня принятия решения направляет субъекту малого и среднего предпринимательства уведомление о принятом в отношении него решении - о предоставлении преференции путем предоставления в аренду недвижимого имущества МО ГО «Сыктывкар», включенного в Перечень, либо об отказе в предоставлении муниципальной преференции.

В случае принятия решения о предоставлении в аренду недвижимого имущества МО ГО «Сыктывкар», включенного в Перечень, Комитет также направляет проект договора аренды имущества.

Таким образом, муниципальной программой предусмотрено предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства муниципального имущества, включенного в Перечень, в аренду без проведения торгов.

Представитель Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» на заседании Комиссии пояснила, что муниципальное имущество, предоставленное в аренду ООО «Эльбрус» по договору аренды № 13/2015 от 09.06.2015, в Перечень не включено.

На сайте Администрации МО ГО «Сыктывкар» <http://сыктывкар.рф> в сети «Интернет» размещен Перечень по состоянию на 12.10.2015, 10.02.2016, 01.03.2016. Муниципальное имущество, предоставленное в аренду ООО «Эльбрус» по договору аренды № 13/2015 от 09.06.2015, в Перечень не включено.

Как следует из материалов дела № АО 08-03/16 муниципальное имущество от ООО «Эльбрус» в адрес Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» не возвращено.

ООО «Эльбрус» обращалось в адрес Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» с заявлением от 29.03.2016 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В ответ Администрацией Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» в адрес ООО «Эльбрус» направлено уведомление от 07.04.2016 № 01-17/1555, в котором указано, что ООО «Эльбрус» не относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, имеющим преимущественное право на приобретение арендуемого имущества в соответствии с положениями Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности

субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с тем, что договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 заключен в нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

ООО «Эльбрус» обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением о признании такого отказа Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» незаконным (дело № А29-4150/2016).

В действиях Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» по заключению договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015 с ООО «Эльбрус» без проведения торгов имеются признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции перед окончанием рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства при установлении в действиях (бездействии) ответчика по делу нарушения антимонопольного законодательства комиссия принимает заключение об обстоятельствах дела.

Согласно части 3 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия заключения об обстоятельствах дела дело о нарушении антимонопольного законодательства подлежит отложению.

Согласно части 4 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции копия заключения об обстоятельствах дела направляется лицам, участвующим в деле, в течение пяти рабочих дней со дня вынесения определения об отложении рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. При этом дата очередного рассмотрения дела не может быть назначена ранее чем через пять рабочих дней со дня направления лицам, участвующим в деле, копии заключения об обстоятельствах дела.

В соответствии с частью 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

По результатам заседания Комиссии, в соответствии с частью 1 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции установлена необходимость принятия и направления сторонам заключения об обстоятельствах дела.

С учетом изложенного, рассмотрение дела № АО 08-03/16 необходимо отложить.

В соответствии с [частью 1.1](#) статьи 47 и частью 3 [статьи 48.1](#) Закона о защите конкуренции Комиссия определила:

1. Отложить рассмотрение дела № АО 08-03/16.
2. Назначить рассмотрение дела № АО 08-03/16 **на 11.08.2016 в 11 часов 00 минут** по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Интернациональная, дом 160, корпус А, 3 этаж, зал заседаний.
3. **Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» в срок до 04.08.2016** представить в адрес Коми УФАС России перечень муниципального имущества МО ГО «Сыктывкар», предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, по состоянию на 09.06.2015 – на дату заключения договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015.
4. **Лица, участвующие в деле, в срок до 04.08.2016** вправе представить в адрес Коми УФАС России иные материалы, письменную информацию, имеющие значение для рассмотрения дела.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

>

<...>

<...>