

## Решение

по делу №05-06-46/2015

резюлютивная часть решения оглашена «13» августа 2015 года

решение в полном объеме изготовлено «19» августа 2015 года  
г. Ханты-Мансийск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

– заместитель руководителя Управления.

Члены комиссии:

– ведущий специалист-эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– ведущий специалист-эксперт отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления,

в присутствии представителя ООО «Минимаркет», действующего на основании доверенности №86/2015 от 03.08.2015г.;

в присутствии представителей администрации города Нижневартовска., действующей на основании доверенности от 25.12.2014г., действующей на основании доверенности от 10.08.2015г.;

в отсутствие представителя Прокуратуры города Нижневартовска, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

рассмотрев материалы дела №05-06-46/2015 по признакам нарушения администрацией города Нижневартовска (ул.Таежная, д.24, г.Нижневартовск, ХМАО-Югра, 628602) части 10 статьи 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре поступило обращение общества с ограниченной ответственностью «Минимаркет», а также материалы из прокуратуры города Нижневартовска, содержащие признаки нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации города Нижневартовска (далее – Администрация) по отказу в заключении на новый срок договора аренды с обществом с ограниченной ответственностью «Минимаркет» (далее – Общество).

Как следует из обращения, 31.12.2006г. между Обществом и Администрацией были заключены договоры №189П-2006 и №190П-2006 на аренду нежилых помещений для размещения магазина. Дополнительными соглашениями №1 от 03.12.2010г. к договору № 189П-2006 и №2 от 03.12.2010г. к договору 190П-2006 срок аренды вышеуказанных договоров был продлен по 30.06.2015г.

Согласно п.2.2.11 вышеуказанных договоров аренды Обществом, в адрес Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска (далее – Департамент) были направлены письма о продлении вышеуказанных договоров (исх.№19П от 07.04.2015г., б/н от 10.04.2015г., исх.№040/59 от 28.04.2015г., исх.№01мм и 02мм от 15.05.2015г.).

Однако Обществу было отказано в их продлении на новый срок.

На основании изложенного, Общество считает, что действия Департамента по отказу в праве заключения договора на новый срок является незаконным, влекут за собой нарушение антимонопольного законодательства.

Руководствуясь пунктом 1.3 Административного регламента, утвержденного Приказом ФАС России от 20.01.2012 №22 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по предоставлению государственной услуги по даче разъяснений по вопросам применения Федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства Российской Федерации», с целью получения разъяснения, обращение Общества было направлено в ФАС России.

27.07.2015г. Ханты-Мансийским УФАС России получены разъяснения ФАС России (исх.№АЦ/36244/15 от 20.07.2015г.) по обращению Общества.

По результатам анализа документов, представленных Обществом, а также истребованных в ходе рассмотрения заявления Ханты-Мансийским УФАС России, в соответствии с пунктом 1,2 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции возбуждено дело №05-06-46/2015 по признакам нарушения Администрацией части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, что подтверждается Приказом от 28.07.2015 №143.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон по делу, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила следующее.

31.01.2006г. Администрация заключила с Обществом договор №189П-2006 на аренду нежилого помещения №1002, общей площадью 452,5 кв.м., расположенного по адресу: г.Нижневартовск, ул.Пермская, д.13 и договор №190П-2006 на аренду нежилого помещения №1005, общей площадью 538,4 кв.м., нежилого помещения №1006, общей площадью 10,8 кв.м., расположенных по адресу: г.Нижневартовск, ул.Чапаева, д.5, для размещения магазина.

Приказом департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска №1559/36-П от 03.12.2010 в соответствии с п.1 ст.621 Гражданского кодекса РФ на основании письма Общества (исх. №040/550 от 01.11.2010 срок аренды договора №189П-2006 и №190П-2006 от 31.01.2006 без проведения торгов на право заключения договора аренды на новый срок продлен по 30.06.2015.

Согласно п.2.2.11 вышеуказанных договоров аренды арендатор обязан за месяц до истечения срока договора письменно уведомить арендодателя о намерении продлить срок договора, в противном случае при надлежащем исполнении условий договора аренды арендатор теряет преимущественное право перед другими лицами заключения договора на новый срок.

Обществом, в адрес Департамента были направлены письма о продлении вышеуказанных договоров (исх.№19П от 07.04.2015г., б/н от 10.04.2015г., исх.№040/59 от 28.04.2015г., исх.№01мм и 02мм от 15.05.2015г.).

Однако Обществу было отказано в продлении договоров аренды на новый срок.

На основании статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением случаев, установленных частями 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, 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:

размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора

При этом, 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 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, 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.

В связи с изложенным, арендодатель может отказать арендатору в заключение договора аренды на новый срок только при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

Кроме того, согласно части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в случае

отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, по основаниям, не предусмотренным частью 10 указанной статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

Таким образом, положения частей 9 – 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008 не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Действия Администрации по отказу в заключение договора аренды на новый срок с ООО «Минимаркет», приводят к нарушению части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, являются, недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1, пунктом 3 части 2 статьи 39, статьями 40, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия администрации города Нижневартовска, выразившиеся в отказе в заключении на новый срок договора аренды с ООО «Минимаркет», нарушением части 10 статьи 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации города Нижневартовска предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

Члены

Комиссии:

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

Примечание: за невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.