

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 30 июня 2022 года
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 06 июля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

...

рассмотрев дело № 054/01/17.1-739/2022 от 28.04.2022, возбужденное по признакам нарушения администрацией Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области (632454, Новосибирская область, Доволенский р-н, с. Баклуши, ул. Гагарина, д. 11, ОГРН: 1025405012820, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2002, ИНН: 5420100600, КПП: 542001001) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии ...

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области обращения Контрольно-счетной палаты Новосибирской области (далее – КСП НСО) (вх. № 1406 от 28.01.2022 г.) в действиях администрации Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в заключении договора № 7 аренды нежилых помещений от 01.01.2020 года без проведения торгов.

В соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 44, ч. 12 ст. 44 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении администрации Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области возбуждено дело № 054/01/17.1-739/2022 (приказ № 65 от 28.04.2022) по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрация Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области представила следующие пояснения.

1. В 2019 году был заключен договор на аренду нежилого помещения с ООО «АПХ Кристал» № 7 от 01.01.2019 г. При заключении договора специалистом администрации, составляющим Договор, было неверно определено помещение на поэтажном плане, в результате чего в Договоре была указана площадь 44,5 м.кв.,

но фактически площадь, переданная в аренду составляет 19,5 м.кв.

2. 11.01.2019 г. между Администрацией Баклушевского сельсовета Доволенского района и ООО АПХ Кристал» было заключено Дополнительное соглашение, которым определено фактически занимаемое помещение. Однако администрацией сельсовета экземпляр был утерян.

3. В 2020 и 2021 годах Договор аренды продлялся по основному договору и в них была сохранена ошибочная информация.

4. В настоящее время администрация сельсовета обладает лишь копией Дополнительного соглашения, которую ей предоставил ООО «АПХ Кристал».

5. Таким образом, арендованное помещение составляет 19,5 м.кв.

Общая площадь здания составляет 701,3 м.кв.

В соответствии с п. 14 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона РФ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» нарушений порядка заключения договора аренды в отношении муниципального имущества не имеется.

Дополнительно Администрация Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области представила следующие пояснения.

Нормативно-правовой акт, на основании которого был установлен размер арендной платы отсутствует. Лица, которые определяли размер арендной платы, в администрации не работают. На данный момент ведется работа по определению стоимости сдаваемого в аренду помещения путем независимой оценки.

Контрольно-счетная палата Новосибирской области не представила свое мнение по существу рассматриваемого дела.

ООО «АПХ Кристалл» в своих пояснениях сообщило следующее.

В 2019 г. между ООО «АПХ Кристалл» и Администрацией Баклушевского сельсовета был составлен Договор на аренду помещения площадью 44,5 м.кв. Впоследствии глава администрации Федорец А.Н. заявил, что не может предоставить ООО «АПХ Кристалл» данное помещение, так как это противоречит закону. ООО «АПХ Кристалл» было предложено другое помещение меньшей площадью. В результате было составлено Дополнительное соглашение к договору, и ООО «АПХ Кристалл» заняло помещение площадью 19,5 м.кв, которое и использует до сих пор. В 2020 и 2021 годах директору ООО «АПХ Кристалл» приносили договоры на продление, но он не придавал значения на указанную в них площадь. Сумма оплаты по договору в год не изменилась. На данный момент директору ООО «АПХ Кристалл» предоставили поэтажный план на котором арендуемое ООО «АПХ Кристалл» помещение значится как кабинет № 18.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Новосибирского УФАС России установила следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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.

Согласно Письму ФАС России от 25.12.2019 г. № ДФ/113439/19 «Разъяснение правоприменения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции», в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 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:

- 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.

Администрация Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области на основании договора аренды нежилых помещений от 01.01.2020 г. № 7 предоставила ООО «АПХ Кристалл» в аренду муниципальное нежилое помещение площадью 44,5 м² по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с. Баклуши, ул. Гагарина, д. 11. Размер платы составляет 29282,78 руб. в месяц, не включая НДС. Срок действия договора с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. По истечении срока действия, продление действия договора аренды было произведено путем подписания нового договора. В настоящее время действует новый договор аренды нежилых помещений от 01.01.2021 г. № 7. В 2021 году в договоре аренды п. 1.2 был изложен в следующей редакции: «1.2 Срок договора аренды определяется с 01.01.2021 г. по 30.11.2021 г. В случае, если за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о намерении его прекратить, договор считается заключенным вновь на тех же условиях на каждые последующие 11 месяцев. При соблюдении указанных в данном пункте условий, пролонгация Договора возможна неограниченное количество раз».

Первоначальный договор с ООО «АПХ Кристалл» был заключен в 2019 г. В 2021 году в договоре аренды п. 1.2 был изложен в следующей редакции: «1.2 Срок договора аренды определяется с 01.01.2021 г. по 30.11.2021 г. В случае, если за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о намерении его прекратить, договор считается заключенным вновь на тех же условиях на каждые последующие 11 месяцев. При соблюдении указанных в данном пункте условий, пролонгация Договора возможна неограниченное количество раз».

В настоящее время договор аренды нежилых помещений № 7 от 01.01.2020, неправомерно заключенный без проведения торгов, не действует.

В дальнейшем аренда продлевалась заключением договоров аренды нежилых помещений № 7 от 01.01.2021 и № 7 от 01.01.2022.

Согласно пояснениям, представленным Администрацией Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области, при заключении договоров аренды нежилых помещений № 7 от 01.01.2020, № 7 от 01.01.2021 и № 7 от 01.01.2022 было неверно определено помещение на поэтажном плане, в результате чего в Договоре была указана площадь 44,5 м.кв., но фактически площадь, переданная в аренду, составляет 19,5 м.кв. В подтверждение данного факта Администрацией Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области был представлен подписанный независимыми представителями акт обследования помещения, сдаваемого в аренду по договору аренды нежилого помещения № 7 от 01.01.2022 по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с. Баклуши, ул. Гагарина, д. 11, согласно которому ООО «АПХ Кристалл» действительно занимает площадь 19,5 м.кв.

Указанное также подтверждается тем, что к договору аренды нежилого помещения № 7 от 01.01.2019 было заключено дополнительное соглашение от 11.01.2019, которым изменена площадь занимаемого помещения на 19,5 м.кв. и определено конкретное помещение кабинет № 18.

Согласно п. 14 ч. 1 ст. 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 имущество, 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.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что фактически вменяемое нарушение отсутствует в действиях Администрации Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области, а неверное указание площади помещения в договорах аренды нежилых помещений является следствием технической ошибки при их составлении.

Следовательно, в действиях по передаче администрацией Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области муниципального имущества (нежилое помещение площадью 19,5 м.кв по адресу: Новосибирская область, Доволенский район, с. Баклуши, ул. Гагарина, д. 11) ООО «АПХ Кристалл» во владение и пользование без проведения конкурсов или аукционов отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 054/01/17.1-739/2022 от 28.04.2022 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации Баклушевского сельсовета Доволенского района Новосибирской области (632454, Новосибирская область, Доволенский р-н, с. Баклуши, ул. Гагарина, д. 11, ОГРН: 1025405012820, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2002, ИНН: 5420100600, КПП: 542001001) прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

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