

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА

№ 05/05-АМЗ-2018

15 мая 2018 года
Чебоксары

г.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 05/05-АМЗ-2018 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- прокуратуры
Моргаушского района Чувашской Республики;

при присутствии на заседании Комиссии ответчика- администрации
Моргаушского района Чувашской Республики:

- «...»

при присутствии на заседании Комиссии лица, располагающего сведениями
относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- Моргаушское
районное потребительское общество:

«...»

рассмотрев материалы дела № 05/05-АМЗ-2018, возбужденного в отношении
администрации Моргаушского района Чувашской Республики по признакам
нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ
«О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Член Комиссии «...» сообщила, что в Чувашское УФАС России поступило обращение от Прокуратуры Моргаушского района Чувашской Республики от 19.02.2018 № 04-03-2018 (вх. Управления от 26.02.2018 №05-04/1242) о признаках нарушения антимонопольного законодательства в действиях администрации Моргаушского района Чувашской Республики по факту совершения неправомерных действий при предоставлении во временное владение и пользование нежилое помещение в здании Администрации Моргаушского района находящимся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: ул. Мира, д. 6, с. Моргауши, к. 25, 26, 27 с кадастровым номером 21:17:000000:4909 Моргаушскому районному потребительскому обществу на основании договора аренды № 5 от 15.08.2018, без проведения торгов. В заявлении указывается следующее. Между администрацией Моргаушского района и Моргаушским районным потребительским обществом 15.08.2017 заключен договор № 5 на сдачу в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Моргаушского района.

Согласно п. 1.1. данного Договора арендодатель предоставляет арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение в здании Администрации Моргаушского района, расположенное по адресу: ул. Мира, д. 6 с. Моргауши, к. 25, 26 и 27 с кадастровым номером 21:17:000000:4909 для размещения буфета на первом этаже, общая площадь сдаваемого в аренду объекта составляет 39,5 кв.м.

По акту приема-передачи от 15.08.2017 данное имущество принято Моргаушским районным потребительским обществом.

Пунктом 1.3. Договора установлен срок аренды с 15.08.2017 по 14.08.2018.

Пунктом 14 части 1 статьи 17.1 ФЗ от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - 135-ФЗ) предусмотрено, что 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: 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.

Согласно выписки из ЕГРН от 16.08.2017 площадь помещения, предоставленного в аренду составляет 39,5 кв.м., кадастровый номер <...> :17:000000:662.

Договор № 5 от 15.08.2017 заключен между сторонами в связи с истечением сроков аренды договора № 4 от 20.10.2014, заключенного между администрацией Моргаушского района и Моргаушским районным потребительским обществом. Пунктом 1.3. Договора установлен срок аренды с 15.08.2014 по 14.08.2017.

Согласно части 9 135-ФЗ 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.

Договор № 5 от 15.08.2017 заключен между сторонами на срок менее 3 лет и заявления арендатора - Моргаушского РайПО об уменьшении срока аренды договора в адрес администрации Моргаушского района не поступало.

Передача муниципального имущества, являющегося собственностью Моргаушского района, Моргаушскому Районному потребительскому обществу за плату во временное владение и пользование в здании Администрации Моргаушского района, для размещения буфета на первом этаже общей площадью 39,5 кв.м, без проведения конкурса или аукциона на право заключения этого договора, противоречит действующему законодательству.

Таким образом, в действиях администрации усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства в связи передачей прав владения и (или) пользования недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Моргаушскому районному потребительскому

обществу на основании договора аренды № 5 от 15.08.2018.

Представитель администрации Моргаушского района Чувашской Республики «...» нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, что Согласно ч.1 ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "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 указанных в частях 1, 3.1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев.

Указанный в части 1 ст. 17.1. Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве (ч.2 ст. 17.1.).

Частью 9 ст. 17.1. Закона о защите конкуренции установлено, что 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:

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

В соответствии с частью 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:

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

- 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.

При этом согласно части 11 ст. 17.1. Закона о защите конкуренции в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, по основаниям, не предусмотренным частью 10 настоящей статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного 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, договор аренды государственного или муниципального имущества может быть продлен в порядке, установленном частями 9-10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, в случаях, если такой договор был заключен в соответствии с законодательством Российской Федерации, иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Соответственно, законодатель предоставил преимущества арендатору на заключение договора аренды государственного и муниципального имущества на новый срок перед другими лицами.

Указанный порядок применения ст. 17.1. Закона о защите конкуренции содержится в Разъяснениях ФАС от 5 июня 2012 года, Разъяснениях к письму ФАС от 24 апреля 2014 г. N ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно Разъяснениям в письме от 24 апреля 2014 г. N ЦА/16309/14 также указано, что договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных частью 9 указанной статьи.

Кроме того, согласно п.4.2. постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре" для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с

соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции. По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Так, в рассматриваемом случае, на основании протокола №3 от 07.08.2009 о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений Моргаушского района Чувашской Республики между администрацией Моргаушского района и Моргаушского РайПО был заключен договор № 3 от 14.08.2009 года на сдачу в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Моргаушского района, а именно нежилых помещений - комнаты №25, 26, 27 (литера А2) пристроя здания администрации Моргаушского района, расположенного по адресу: 429530 Моргаушский район, с.Моргауши, ул.50 лет Октября, дом 6 для использования помещения под организацию питания, общей площадью сдаваемых в аренду объектов 39,5 кв.м., в том числе торговый зал - 25,00 кв.м., на срок до 14.08.2014 года.

В последующем был заключен еще один договор №4 на срок с 15.08.2014 до 14.08.2017.

До истечения срока договора аренды согласно условиям договора аренды (п.2.3.6, договора) Арендатор за два месяца уведомил Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок, направив в адрес администрации Моргаушского района соответствующее заявление от 13 июня 2017 года №243. В связи с чем, по результатам оценки рыночной стоимости объекта был определен размер арендной платы (отчет №2101 по годовой арендной плате нежилого помещения «буфет» общей площадью - 39,5 кв.м, по адресу: Чувашская Республика, Моргаушский район, село Моргауши, ул.Мира, д.6. Дата оценки: 23.06.2017).

В последующем от арендатора поступило заявление от 04.08.2017 с намерением заключить договор со сроком аренды менее 1 года с правом передачи указанного помещения в субаренду.

Тем самым, договор №5 от 15.08.2017 был заключен без проведения торгов в

порядке части 9 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции. В заключении договора аренды на новый срок Моргаушскому РайПО могло быть отказано только при наличии оснований, предусмотренных частью 10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции.

Доказательств принятия в установленном порядке решения (распоряжения, приказа, акта), предусматривающего иной порядок распоряжения арендуемым помещением, и доказательств, подтверждающих наличие у арендатора задолженности по арендной плате за пользование этим помещением не имеется.

При таких обстоятельствах считает, что администрация Моргаушского района заключила договор №5 от 15.08.2017 года с соблюдением условий ч.9 ст.17.1. Закона о защите конкуренции и не имелось правовых оснований для отказа в продлении договора аренды на новый срок.

Представитель Моргаушского районного потребительского общества «...» нарушения антимонопольного законодательства не признала. Сообщила, что 20 октября 2014 года между Администрацией Моргаушского района Чувашской Республики и Моргаушским районным потребительским обществом был заключен договор № 4 на сдачу в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Моргаушского района, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Моргаушский район, с.Моргауши, ул.Мира, д.6 для размещения буфета на первом этаже со сроком аренды с 15 августа 2014 года до 14 августа 2017 года.

Руководствуясь статьями 42, 45, частью 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 05/05-АМЗ-2018 отложить.
2. Назначить дело № 05/05-АМЗ-2018 к рассмотрению **на 13 июня 2018 года в 10 часов 00 минут** (адрес: г. Чебоксары, Московский проспект, д.2).
3. Администрации Моргаушского района Чувашской Республики, в срок, не позднее *09 июня 2018 года*, предоставить следующие документы и информацию:
 - дополнительные пояснения относительно рассматриваемого вопроса со ссылками на нормы права;
 - информацию относительно заключенного договора № 3 от 14.08.2009 года

с Моргаушским РайПО года на сдачу в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Моргаушского района, а именно нежилых помещений - комнаты №25, 26, 27 (литера А2) пристроя здания администрации Моргаушского района, расположенного по адресу: 429530 Моргаушский район, с.Моргауши, ул.50 лет Октября, дом 6 для использования помещения под организацию питания, общей площадью сдаваемых в аренду объектов 39,5 кв.м., в том числе торговый зал - 25,00 кв.м., на срок до 14.08.2014 года (извещение, публикации в СМИ о торгах, протоколы, заверенная копия договора);

- информация и соответствующие дополнительные соглашения относительно продления договора № 3 от 14.08.2009 с Моргаушским РайПО (либо иные договора с Моргаушским РайПо по предоставлению нежилых помещений - комнаты №25, 26, 27 (литера А2) пристроя здания администрации Моргаушского района, расположенного по адресу: 429530 Моргаушский район, с.Моргауши, ул.50 лет Октября, дом 6 для использования помещения под организацию питания, общей площадью сдаваемых в аренду объектов 39,5 кв.м., в том числе торговый зал - 25,00 кв.м.);

- информацию о количестве хозяйствующих субъектов, обратившихся в адрес администрации по вопросу получения в аренду муниципального имущества за период с 15.08.2014 по 15.08.2017, с заверенной копией выписки из журнала с поименным перечнем обратившихся;

- всю переписку с Моргаушским РайПО за период с 15.08.2014 по 15.08.2017 относительно нежилых помещений - комнаты №25, 26, 27 (литера А2) пристроя здания администрации Моргаушского района, расположенного по адресу: 429530 Моргаушский район, с.Моргауши, ул.50 лет Октября, дом 6 для использования помещения под организацию питания, общей площадью сдаваемых в аренду объектов 39,5 кв.м., в том числе торговый зал - 25,00 кв.м.;

- документы (переписка) в рамках рассматриваемого вопроса.

Явка ответчика по делу или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) обязательна.

Примечания:

1. Согласно статье 43 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства с момента возбуждения дела имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки.

С материалами дела можно ознакомиться в Управлении Федеральной антимонопольной службе по Чувашской Республике - Чувашии, контактный телефон 58-42-08, 58-68-18.

2. В соответствии с частью 2 статьи 42 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» лица, лица, участвующие в деле о нарушении антимонопольного законодательства вправе осуществлять свои права и обязанности самостоятельно или через представителей, полномочия которых подтверждаются документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, непредставление в антимонопольный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно представление в антимонопольный орган заведомо недостоверных сведений (информации) – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»