

Определение

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № АО 24-09/16 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

№ 01-107/8755

г. Сыктывкар

19 сентября 2016 года

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее также Коми УФАС России) в период с 18.07.2016 по 12.08.2016 проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации муниципального района «Печора» на предмет соблюдения требований статей 15-20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Согласно статье 37 Устава муниципального района «Печора» структуру администрации муниципального района составляют: глава администрации муниципального района, заместители главы администрации муниципального района, структурные подразделения администрации, а также отраслевые и территориальные органы администрации.

Решением Совета муниципального района «Печора» от 26.03.2013 № 5-15/231 «Об утверждении структуры администрации муниципального района «Печора» утверждена [структура](#) Администрации муниципального района «Печора», в которую также входит Комитет по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора» (далее - Комитет по управлению муниципальной собственностью МР «Печора»).

В ходе проведения проверки было установлено, что между Комитетом по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» и ООО «Кредо» заключен договор № 34-д аренды недвижимого имущества от 17.06.2015 (далее – договор аренды № 34-н от 17.06.2015) в отношении нежилых помещений общей площадью 225,6 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Печора, улица Социалистическая, дом 11 (далее – муниципальное недвижимое имущество), сроком с 01.07.2015 по 30.06.2018.

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.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлен специальный порядок заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества – по результатам торгов, за исключением ряда случаев.

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.

По пункту 4.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73) в силу [части 9 статьи 17.1](#) Закона о конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, [заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3](#) данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Если законодательством Российской Федерации установлен максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды, он исчисляется с даты заключения ([статья 433](#) ГК РФ) договора аренды с этим арендатором (или его правопреемником) на торгах. Поскольку по истечении такого срока проведение торгов для заключения нового договора аренды является обязательным, судам следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в [пунктах 1 - 4](#) данного постановления.

Так, в пункте 1 Постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - [Закон о защите конкуренции](#)), [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным ([статья 168](#) Гражданского кодекса), равно как и соглашение о продлении такого договора.

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.

Договор аренды № 34-н от 17.06.2015 заключен без проведения торгов.

ООО «Кредо» арендует муниципальное недвижимое имущество с 01.03.2007 (по договору аренды № 52-к от 22.02.2007), впоследствии каждый год заключался новый договор аренды.

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 № 172-н от 13.11.2010 в отношении муниципального недвижимого имущества был заключен сторонами сроком до 30.06.2015.

Предоставление до указанного срока (до 30.06.2015) муниципального недвижимого имущества ООО «Кредо» без

проведения торгов не противоречило положениям Закона о защите конкуренции (с учетом части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции).

Как следует из пункта 3.1 договора аренды № 34-н от 17.06.2015 размер арендной платы определен по результатам оценки рыночной стоимости.

Однако, договор аренды № 34-н от 17.06.2015 не мог быть заключен без проведения торгов на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Указанная норма не подлежит применению к рассматриваемым правоотношениям в связи с тем, что ранее между указанными лицами договор аренды по результатам торгов не заключался.

На основании изложенного издан приказ Коми УФАС России № 221 от 19.09.2016 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальной собственностью МР «Печора», место нахождения: Республика Коми, город Печора, Печорский проспект, дом 46, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в части совершения действий в виде заключения договора аренды № 34-н от 17.06.2015 с ООО «Кредо» в отношении муниципального недвижимого имущества без проведения торгов, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Назначить дело № АО 24-09/16 к рассмотрению **на 05.10.2016 в 11 часов 00 минут** по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Интернациональная, дом 160 корпус «А», 3 этаж, зал заседаний.
 2. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика **Комитет по управлению муниципальной собственностью МР «Печора»**, место нахождения: Республика Коми, город Печора, Печорский проспект, дом 46.
 3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица **ООО «Кредо»**, место нахождения: Республика Коми, город Печора, улица Социалистическая, дом 11.
- 4. Комитету по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» в срок до 03.10.2016** представить в адрес Коми УФАС России:
4. копии документов, подтверждающих нахождение муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду ООО «Кредо» по договору аренды № 34-н от 17.06.2015, в собственности муниципального района «Печора» (копию свидетельства о государственной регистрации права и (или) выписку из реестра муниципальной собственности, либо иные копии документов);
 4. копию отчета № 30/05/15 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – встроенное нежилое помещение подвала Н-2 №№ 41-64 по адресу: Республика Коми, г. Печора, ул. Социалистическая, д. 11», о котором идет речь в пункте 3.1 договора аренды № 34-н от 17.06.2015 (допускается предоставление копии титульного листа отчета и копии страницы отчета, на которой указана рыночная стоимость арендной платы);
 4. письменную информацию о возврате либо невозврате муниципального недвижимого имущества от ООО «Кредо» по договору аренды № 34-н от 17.06.2015, при возврате имущества - копии подтверждающих документов (копии соглашения о расторжении договора аренды № 34-н от 17.06.2015, акта приема-передачи);
 4. копии всех договоров аренды (начиная с 2007 года) заключенных ранее договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015 между органами местного самоуправления муниципального района «Печора» и ООО «Кредо» в отношении рассматриваемого муниципального недвижимого имущества, с копиями всех приложений, изменений, дополнений к ним (включая акты приема-передачи);
- 4.5. перечень муниципального имущества муниципального района «Печора», 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 17.06.2015 и по состоянию на дату предоставления информации и документов.
- 5. ООО «Кредо» в срок до 03.10.2016** представить в адрес Коми УФАС России письменную информацию о видах деятельности с использованием рассматриваемого муниципального недвижимого имущества, с указанием кодов ОКВЭД.
- 6. Лица, участвующие в деле в срок до 03.10.2016** вправе представить иные материалы, имеющие значение для рассмотрения дела.

Председатель

Комиссии

<...>