

**Ответчик:**

Муниципальное автономное  
учреждение  
культуры «Тамбовский районный дом  
культуры»

392511, Тамбовская область,  
Тамбовский район, с. Тулиновка, ул.  
Советская, д. 66

**Заявитель:**

Прокуратура Тамбовского района  
Тамбовской области  
392002, г. Тамбов, ул. Лермонтовская, д. 1

**Заинтересованные лица:**

Администрация Тамбовского района  
Тамбовской области  
392000, г. Тамбов,  
ул. им. Ю. Гагарина, д. 141 В

ИП

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 068/01/17.1-828/2020 о нарушении антимонопольного  
законодательства**

Резолютивная часть решения объявлена «4» марта 2021  
года

Решение в полном объёме изготовлено «11» марта 2021 года  
Тамбов

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Гречишникова Е.А. - руководитель управления,

члены:

Мазаева С.В. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Колодина Н.Н. - заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

Пономарева И.А. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

рассмотрев дело № 068/01/17.1-828/2020 от 16.12.2020 по признакам нарушения муниципальным автономным учреждением культуры «Тамбовский районный дом культуры» (далее - МАУК «ТРДК») частей 3 и 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании комиссии:

представителя МАУК «ТРДК» - Кривенцевой Е.В., действующей на основании доверенности от 03.03.2021 № 2,

в отсутствие на заседании комиссии:

заявителя - прокуратуры Тамбовского района, заинтересованных лиц - администрации Тамбовского района и ИП, уведомленных надлежащим образом,

### **УСТАНОВИЛА:**

Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области (далее - Тамбовское УФАС России) в результате рассмотрения обращения прокуратуры Тамбовского района Тамбовской области (исх. от 08.12.2020 № 12-342в/2020, вх. от 10.12.2020 № 7639) по факту сдачи недвижимого имущества в аренду с нарушением требований Закона о защите конкуренции выявило в действиях муниципального автономного учреждения культуры «Тамбовский районный дом культуры» признаки нарушения частей 3 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в заключении с ИП договора аренды

нежилого помещения № 6 от 01.11.2019 в нарушение правил и порядка, установленных антимонопольным законодательством.

В связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом Тамбовского УФАС России от 16.12.2020 № 94 было возбуждено настоящее дело.

МАУК «ТРДК» при рассмотрении дела представило письменные пояснения, запрашиваемые сведения и материалы, которые приобщены к делу.

Представитель МАУК «ТРДК» на рассмотрении дела сообщил, что с согласия администрации Тамбовского района и на основании части 9 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции, которой предусмотрена возможность продления договоров аренды без проведения торгов с арендатором надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, МАУК «ТРДК» заключило в 2019 году с ИП договор аренды недвижимого имущества на новый срок. В заявлении ИП было указано обязательство по погашению задолженности по арендной плате, в связи с чем МАУК «ТРДК» заключило договор аренды недвижимого имущества на новый срок.

Представитель также сообщил, что на момент окончания договора аренды недвижимого имущества от 2018 года у ИП имелась задолженность по арендной плате. В настоящее время задолженность погашена, договор аренды нежилого помещения прекратил действие в октябре 2020 года. Новый договор с ИП не заключался.

**Комиссия Тамбовского УФАС России, рассмотрев материалы дела, исследовав представленные доказательства, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, пришла к следующим выводам.**

Нежилое помещение, площадью 23,8 кв.м., расположенное по адресу: Тамбовская область, с. Покрово-Пригородное, ул. Садовая, д. 50 «А», закреплено на праве оперативного управления за МАУК «ТРДК» на основании постановления администрации Тамбовского района от 12.11.2015 № 2494 «О распоряжении муниципальным имуществом Тамбовского района Тамбовской области».

Указанное имущество принадлежит на праве собственности Тамбовскому району, права собственника реализует администрация Тамбовского района Тамбовской области.

3 августа 2018 года МАУК «ТРДК» обратилось в администрацию Тамбовского района с просьбой дать согласие на передачу в аренду нежилого помещения, площадью 23,8 кв.м., расположенного по адресу: Тамбовская

область, с. Покрово-Пригородное, ул. Садовая, д. 50 «А», под парикмахерскую.

Постановлением от 28.08.2018 № 1487 администрация Тамбовского района дала согласие МАУК «ТРДК» на передачу в аренду вышеуказанного муниципального имущества.

1 ноября 2018 года МАУК «ТРДК» заключило с ИП договор аренды нежилого помещения № 8, предметом которого является нежилое помещение, площадью 23,8 кв.м., расположенное на втором этаже здания, по адресу: Тамбовская область, с. Покрово-Пригородное, ул. Садовая, д. 50 «А», для использования под салон - парикмахерскую.

Подпунктом 1.4 пункта 1 данного договора установлено: *«Договор аренды заключен сроком на одиннадцать месяцев 28 дней - с 01.11.2018 по 30.10.2019».*

16 июля 2019 года МАУК «ТРДК» снова обратилось в администрацию Тамбовского района с просьбой дать согласие на передачу в аренду данного имущества, указав, что обязательства по предыдущим договорам исполнялись надлежащим образом в полном объеме и в установленные сроки.

20 августа 2019 года администрация Тамбовского района постановлением № 1494 дала согласие МАУК «ТРДК» на передачу в аренду вышеуказанного муниципального имущества.

25 октября 2019 года ИП обратилась с заявлением в МАУК «ТРДК» с просьбой продлить договор аренды нежилого помещения, указав, что образующуюся задолженность обязуется погасить.

1 ноября 2019 года на основании постановления администрации Тамбовского района от 20.08.2019 № 1494 МАУК «ТРДК» заключило с ИП новый договор аренды нежилого помещения № 6 на то же имущество.

Согласно подпункту 1.4 пункта 1 данного договора установлено: *«Договор аренды заключен сроком на одиннадцать месяцев 28 дней - с 01.11.2019 по 30.10.2020».*

Из представленного прокуратурой Тамбовского района акта Контрольно-счетной палаты Тамбовского района от 06.10.2020 № 01-28/10 следует, что по договору аренды № 8 от 01.11.2018 у индивидуального предпринимателя имелась задолженность на момент истечения срока действия договора.

Согласно приложению № 2 к договору аренды нежилого помещения № 8 от 01.11.2018 арендатор обязан вносить арендную плату в размере 5300 рублей не позднее 25 числа текущего месяца.

Однако, как следует из вышеуказанного акта проверки, арендная плата за январь 2019 года перечислена 09.04.2019 (платежное поручение № 614993), за февраль 2019 года - 20.05.2019 (платежное поручение № 806076), за март 2019 года - 13.06.2019 (платежное поручение № 573327), за апрель 2019 года - 08.07.2019 (платежное поручение № 922397), за май 2019 года - 08.08.2019 (платежное поручение № 422825), за июнь 2019 года - 12.09.2019 (платежное поручение № 474584), за июль 2019 года - 10.10.2019 (платежное поручение № 78033), за август 2019 года - 12.11.2019 (платежное поручение № 507808), за сентябрь 2019 года - 16.12.2019 (платежное поручение № 468664), за октябрь 2019 года - 24.12.2019 (платежное поручение № 707572), за ноябрь 2019 года - 22.01.2020 (платежное поручение № 293507).

В письменных пояснениях МАУК «ТРДК» (исх. от 15.12.2020 № 263) указано, что на момент окончания срока действия договора № 8 от 01.11.2018 имелась задолженность у арендатора в размере 15 900 рублей.

Указанное подтверждается представленными МАУК «ТРДК» журналами операций 5 (2) за октябрь и ноябрь 2019 года.

Так, согласно журналу операций за октябрь 2019 года оплата за пользование арендованным имуществом по договору № 8 от 01.11.2018 за июль 2019 года прошла только в октябре 2019 года согласно платежному поручению № 78066 от 10.10.2019, за август 2019 года - только в ноябре 2019 года (платежное поручение № 507808 от 12.11.2019).

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

По пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Наличие задолженности по арендной плате по договору аренды № 8 от 01.11.2018 на момент окончания договора аренды не может считаться надлежащим исполнением своих обязанностей.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Статьей 34 Конституции Российской Федерации установлено, что каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели (часть 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции).

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Особенности распоряжения муниципальным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за муниципальным автономным

учреждением, предусмотрены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 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 такое имущество, предусмотренных данной нормой.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Согласно части 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.

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 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 содержания приведенных выше частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что преимущественное право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок является преимуществом для лиц, которые надлежащим образом исполняли свои обязанности по договору аренды. Такое преимущество направлено на стимулирование арендаторов государственного или муниципального имущества к надлежащему исполнению обязательств по договорам аренды, при котором арендаторы в дальнейшем освобождаются от необходимости обязательного перезаключения договора на торгах.

При разрешении вопроса о заключении договора аренды на новый срок без проведения торгов определяющее значение имеет факт надлежащего исполнения арендатором обязательств по такому договору аренды государственного или муниципального имущества.

Для целей признания арендатора надлежащим образом исполнившим обязательства по договору аренды государственного и муниципального имущества одним из определяющих значений имеют обстоятельства наличия (отсутствия) задолженности по арендной плате за такое имущество на момент окончания договора аренды.

Как установлено, у ИП имелась задолженность по договору аренды № 8 от 01.11.2018 на момент окончания договора аренды, следовательно, право на преимущественное заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов у нее отсутствовало.

Такое обстоятельство в силу пункта 2 части 10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции являлось достаточным основанием для отказа индивидуальному предпринимателю в заключении договора аренды в отношении недвижимого имущества на новый срок.

В связи с этим, по истечении срока договора аренды № 8 от 01.11.2018 заключение МАУК «ТРДК» договора аренды на новый срок с индивидуальным предпринимателем не могло быть осуществлено без проведения торгов.

При изложенных обстоятельствах заключение без торгов договора аренды нежилого помещения № 1 от 01.11.2019 с ИП противоречит статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении дела Тамбовское УФАС России в соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции провело анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Исследование проводилось в соответствии с пунктом 10.10 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220.

Временным интервалом исследования рынка является время пользования имуществом по договору № 6 - ноябрь 2019 года - октябрь 2020 года.

Предметом договора является право аренды нежилого помещения, площадью 23,8 кв.м, расположенного на втором этаже здания, по адресу: Тамбовский района, с. Покрово-Пригодное, ул. Садовая, д. 50 «А».

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 29.11.2011 № 8799/11 по делу N А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Предоставление недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю без проведения торгов создает преимущественные условия деятельности такому хозяйствующему субъекту. Указанное могло привести к ограничению доступа других хозяйствующих субъектов к недвижимому имуществу и, как следствие, к ограничению конкуренции на товарных рынках.

Таким образом, Комиссия Тамбовского УФАС России считает, что МАУК «ТРДК» заключило с ИП договор аренды нежилого помещения № 6 от 01.11.2019 в нарушение правил и порядка, установленных антимонопольным законодательством, а именно в нарушение частей 3 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

11 февраля 2021 года Комиссия Тамбовского УФАС России в связи с установленным в действиях МАУК «ТРДК» нарушения антимонопольного законодательства вынесла заключение об обстоятельствах дела № 068/01/17.1-828/2020.

Лица, участвующие в рассмотрении дела, в том числе МАУК «ТРДК», письменные возражения, пояснения не представило.

На основании изложенного Комиссия Тамбовского УФАС России приходит к выводу о том, что описанными действиями МАУК «ТРДК» предоставило в аренду муниципальное имущество - нежилое помещение хозяйствующему субъекту - ИП в нарушение правил и порядка, установленных действующим законодательством, а именно в нарушение частей 3 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, путем заключения с ИП договора аренды нежилого помещения № 6 от 01.11.2019, в результате чего создала незаконные преимущественные условия деятельности хозяйствующему субъекту - ИП.

Оснований для прекращения рассмотрения дела, предусмотренных ст. 48 Закона о защите конкуренции, не имеется.

При рассмотрении данного дела установлено, что договор аренды нежилого помещения № 6 от 01.11.2019, заключенный с ИП, прекратил свое действие в связи с истечением срока действия.

В связи с указанным обстоятельством отсутствует основание для выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьи 49, Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать МАУК «ТРДК» нарушившим части 3 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции путем создания незаконных преимущественных условий деятельности хозяйствующему субъекту - ИП посредством заключения договора аренды нежилого помещения № 6 от 01.11.2019 в нарушение правил и порядка, установленных антимонопольным законодательством.

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

Председатель Комиссии  
Гречишникова

Е.А.

Члены Комиссии:  
Мазаева

С.В.

Н.Н. Колодина

И.А. Пономарева

Днем принятия решения считается дата его изготовления в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения в Арбитражный суд Тамбовской области, находящийся по адресу: 392000 г. Тамбов, ул. Пензенская, 67/12.

Исп. Пономарева И.А.

8 (4752)71-34-29