

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

№ 046/01/17.1-407/2021

Резолютивная часть решения оглашена 12 ноября 2021 года

Решение в полном объеме изготовлено 26 ноября 2021 года
Курск

г.

Комиссия Курского УФАС России по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

"..." – заместитель руководителя управления – начальник отдела товарных и финансовых рынков;

Члены комиссии:

"..." – начальник отдела антимонопольного контроля;

"..." – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля;

рассмотрев дело по признакам нарушения ч.1 ст.17.1, ст.ст.19-20 ФЗ №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Администрации Центрального округа города Курска, выразившегося в передаче прав на помещения муниципального нежилого фонда города Курска по договору № 3494 аренды от 01.12.2020 г. ИП "..." без проведения торгов, без предоставления муниципальной преференции, в присутствии представителя Администрации Центрального округа города Курска "..." по доверенности, в присутствии ИП "...",

УСТАНОВИЛА:

01.12.2020 г. Администрацией Центрального округа города Курска с ИП "..." без

проведения торгов заключен договор № 3494 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, согласно которому нежилые помещения №2-б, № 7А, расположенные по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м. переданы ИП "..."

Срок действия договора – с 01.12.2020 г. по 30.11.2021 г.

Вместе с тем, требования к заключению договоров аренды государственного или муниципального имущества предусмотрены статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»).

В соответствии с ч.1 ст.17.1 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 (далее - договоры), может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в частях 1, 3.1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев. Указанный в статье 17.1 Закона о защите конкуренции перечень исключений является закрытым и не подлежит расширительному толкованию.

Таким образом, в соответствии со статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» передача муниципального имущества в аренду допускается исключительно по результатам торгов за исключением случаев, прямо указанных в законе.

Курским УФАС России в ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что 23.04.2007 г. между ИП "... и Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Курска был заключен договор № 3494 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м. (далее - Помещение). Основанием для заключения данного договора являлось Решение Комиссии Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Курска от 19.04.2007 г. по определению формы и условий передачи муниципального нежилого фонда в аренду.

В соответствии с ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, действовавшей до 1 июля 2013 г., до 1 июля 2015 г. разрешалось заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и заключенных до 1 июля 2008 г. 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 данной нормой договоров аренды возможно на

срок не более чем до 1 июля 2015 г.

В период с 2008 г. по 2011 г. Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Курска ежегодно заключал с ИП "..." на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоры аренды Помещения.

01.12.2011 г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Курска и Администрацией Центрального округа города Курска был заключен Договор № 318 о закреплении муниципального недвижимого имущества на праве оперативного управления за Администрацией Центрального округа города Курска, в том числе передано Помещение.

В период с 2011 г. по 2014 г. договоры аренды Помещения с ИП "..." на новый срок без проведения конкурсов или аукционов также заключал Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Курска.

В соответствии с Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 144-ФЗ ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» утратила силу с 1 июля 2013 г. В настоящий момент заключение договоров на новый срок (заключенных до 1 июля 2015 г.), предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества по правилам, предусмотренным ч. 9 - 11 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, допускается только в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, расположенных на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя (ч. 4.1 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции»).

Таким образом, законодатель установил условия перезаключения на новый срок договоров аренды государственного и муниципального имущества, ограничив возможность заключения названных договоров без проведения публичных процедур только для определенной категории субъектов предпринимательской деятельности.

Следовательно, на всех остальных арендаторов данная преференция не распространялась и заключение на новый срок договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 г. вне процедуры торгов, было возможно только до 1 июля 2015 г.

Как установлено Курским УФАС России, в период с 2015 г. по 2020 г. Администрация Центрального округа города Курска, распоряжаясь имуществом на праве оперативного управления, ежегодно заключала с ИП "..." на новый срок

без проведения конкурсов или аукционов договор аренды Помещения.

Без проведения торгов был заключен и договор № 3494 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2020 г.

Согласно п. 20 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий является муниципальной преференцией.

Статьей 19 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что муниципальные преференции, в том числе в форме передачи муниципального имущества, могут быть предоставлены на основании правовых актов органа местного самоуправления в целях, предусмотренных данной нормой закона. При этом, обязательным условием правомерности предоставления муниципальных преференций, согласно ч.3 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции», является получение **предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.**

Ходатайств о предоставлении муниципальной преференции в форме передачи права пользования Помещением ИП "..." без проведения торгов в Курское УФАС России от Администрации Центрального округа города Курска не поступало.

Торги на право заключения указанного договора Администрацией Центрального округа города Курска также не были проведены.

Основания для передачи без торгов ИП "..." прав владения и пользования муниципальным имуществом, предусмотренные п. 1-16 ст. ч. 1, ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют. Объективных причин, препятствующих проведению торгов, а также обращению в антимонопольный орган с ходатайством о согласовании предоставления муниципальной преференции, Администрация привести не смогла.

В ходе рассмотрения настоящего дела 12.11.2021 г. представитель Администрации Центрального округа города Курска по доверенности "..." факт нарушения антимонопольного законодательства со стороны Администрации не признал, предоставил письменные возражения на Заключение об обстоятельствах дела.

По мнению Администрации Центрального округа города Курска, Администрация округа не является органом местного самоуправления, а является юридическим лицом в форме муниципального учреждения. Регистрация в качестве самостоятельного юридического лица определяет лишь гражданско-правовой статус администрации округа, но не устанавливает его публично-правовой статус

как органа местного самоуправления. В связи с чем, Администрация Центрального округа города Курска полагает, что не имеет полномочий по проведению торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества.

Однако, в соответствии с ч. 2.2 Положения об Администрации Центрального округа города Курска, утвержденного Решением Курского городского собрания от 29 мая 2008 г. № 29-4-РС, к основным задачам Администрации Центрального округа города Курска относится решение вопросов местного значения, реализация соответствующих государственных полномочий на территории округа.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» **вопросы местного значения** - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, **решение которых** в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом **осуществляется** населением и (или) **органами местного самоуправления** самостоятельно, **органы местного самоуправления** - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования **органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.**

Таким образом, в соответствии с нормами Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» **Администрация Центрального округа города Курска является органом местного самоуправления.**

В своих возражениях Администрация Центрального округа города Курска, ссылаясь на п. 23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016 г., указала, что на момент заключения спорных договоров аренды согласие антимонопольного органа на передачу обществу имущества в аренду не требовалось.

Однако, в Заключении об обстоятельствах дела Комиссия Курского УФАС России указала, что в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, действовавшей до 1 июля 2013 г., **до 1 июля 2015 г. разрешалось заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 1 июля 2008 г. 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 данной нормой договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 г.

Начиная с 1 июля 2015 г. заключение договоров аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м. было **возможно только по результатам проведения торгов, за исключением установленных ФЗ «О защите конкуренции» случаев.** Перечень данных случаев является закрытым, установлен ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции», заключенный между Администрацией Центрального округа города Курска и ИП "..." договор в указанный перечень не входит.

Администрация Центрального округа города Курска также указала на возможность, по её мнению, продления договора аренды без торгов на основании норм Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» не нашла своего подтверждения ввиду следующего.

Однако, в соответствии с ч. 5 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» арендодатель независимо от срока истечения договора аренды недвижимого имущества, **заключенного по результатам проведения торгов** в отношении недвижимого имущества до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, не вправе отказать арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности до принятия такого решения, в заключении в 2020 году дополнительного соглашения к договору аренды о продлении срока аренды на срок до одного года на тех же условиях или иных согласованных сторонами условиях, не ухудшающих положение арендатора. Заключение такого дополнительного соглашения осуществляется без проведения торгов и оценки рыночной стоимости объекта аренды.

Таким образом, **нормы вышеуказанного Федерального закона предусматривают возможность в 2020 году продления без проведения торгов только договора аренды, заключенного по результатам проведения торгов.**

Договор № 3494 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2020 г. между Администрацией Центрального округа города

Курска с ИП "... " был заключен без проведения торгов, ранее торги на право заключения договора аренды нежилых помещений №2-6, № 7А, расположенные по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м., не проводились.

Следовательно, нормы Федерального закона от 01.04.2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» на рассматриваемый договор аренды не распространяются.

В своих Возражениях Администрация Центрального округа города Курска ссылается на Разъяснения ФАС России «О продлении договора аренды государственного (муниципального) имущества» и ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» в соответствии с которыми, по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, **заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации**, 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.

Однако, начиная с 1 июля 2015 г. заключение договоров аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м. между Администрацией Центрального округа города Курска и ИП "... " противоречило нормам законодательства, в том числе ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», которая предусматривает заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов лишь в том случае, если ранее договор был заключен по результатам проведения торгов или без их проведения на законных основаниях. Договоры аренды, заключенные между Администрацией Центрального округа города Курска и ИП "... ", не соответствуют указанным нормам действующего законодательства.

Следовательно, при заключении договора аренды № 3494 от 01.12.2020 г. у Администрации Центрального округа города Курска отсутствовали правовые основания, установленные ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», для заключения договора аренды на новый срок с арендатором - ИП "... " без проведения торгов.

Доводы, указанные Администрацией Центрального округа города Курска в Возражениях на Заключение об обстоятельствах дела не основаны на нормах действующего законодательства, следовательно, являются необоснованными.

Таким образом, установленный законом порядок передачи прав на помещения №2-

6, № 7А муниципального нежилого фонда города Курска, расположенные по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м., Администрацией Центрального округа города Курска не соблюден.

При таких обстоятельствах, в действиях Администрации Центрального округа города Курска, по передаче прав на помещения муниципального нежилого фонда города Курска по договору № 3494 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2020 г. установлены признаки нарушения ст. 17.1 и ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.1 ст.23, ст.41, ст.49, ст.50 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Центрального округа города Курска (305001, г. Курск, ул. А. Невского, д. 5) нарушившей ч. 1 ст.17.1, ст. 20 ФЗ «О защите конкуренции» путем передачи прав на помещения №2-6, № 7А муниципального нежилого фонда города Курска, расположенные по адресу г. Курск, ул. А. Невского, д. 5, общей площадью 108,2 кв.м., по договору № 3494 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2020 г. ИП "... " без проведения торгов и без предварительного согласования муниципальной преференции с антимонопольным органом.

2. Выдать Администрации Центрального округа города Курска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

3. Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административной ответственности в соответствии с КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его принятия.