

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-6/1-13-2015

Резолютивная часть решения оглашена «05» ноября 2015 года

г. Тверь

В полном объеме решение изготовлено «19» ноября 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Комиссия, Тверское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: Посохова Л.В., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии:

Манюгина Е.И., начальник отдела контроля органов власти,

Шуклина М.Ю., специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 04-6/1-13-2015 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом администрации Кашинского района (далее – Комитет) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии представителей:

- Индивидуального предпринимателя <***> (далее – ИП <***>): <***> (по доверенности от 09.12.2014 69 АА № 1346703);

- Администрации Кашинского района (далее – Администрация): <***> (по доверенности от 17.09.2015 № 64);

- Министерства здравоохранения Тверской области: <***> (по доверенности от 13.01.2015 б/н);

в отсутствие представителей Комитета и ООО «КАШИНСКИЙ ПОХОРОННЫЙ ДОМ» (далее – ООО «КПД»), надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела послужило поступившее из приемной депутата Государственной Думы Российской Федерации <***> заявление ИП <***> (далее – заявитель), в котором заявитель сообщила о передаче ООО «Кашинский похоронный дом» (далее – ООО «КПД») в аренду без проведения торгов нежилого помещения площадью 12,7 кв.м (далее – нежилое помещение), находящегося в паталогоанатомическом отделении Государственного бюджетного учреждения здравоохранения Тверской области «Кашинская центральная районная больница» (далее – ГБУЗ «Кашинская ЦРБ») по адресу: г. Кашин, ул. Вонжинская, д. 2, корп. 4 (далее - нежилое помещение).

Представитель ИП <***> в ходе рассмотрения дела свои доводы, изложенные в заявлении, поддержал, и в ходе рассмотрения дела заявил письменное ходатайство о привлечении Министерства здравоохранения Тверской области в качестве заинтересованного лица, устно пояснив, что нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Кашин, ул. Вонжинская, д. 2, корп. 4, передано Министерству здравоохранения Тверской области.

Привлеченное к рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица Министерство здравоохранения Тверской области по существу дела пояснило (письмо от 07.10.2015 № 2639), что собственником вышеуказанного помещения согласно свидетельству о государственной регистрации права от 04.08.2015 является муниципальное образование «Кашинский район» Тверской области.

ГБУЗ «Кашинская ЦРБ» по настоящему делу изложило свою позицию в письме от 27.03.2015 № 276, указав, что первоначально вышеуказанное нежилое помещение в здании патологоанатомического отделения находилось в оперативном управлении ГБУЗ «Кашинская ЦРБ». Распоряжением Главы администрации Кашинского района Тверской области от 21.04.2008 № 104-р оно было передано в муниципальную казну муниципального образования «Кашинский район» Тверской области.

Согласно письменным объяснениям Администрации (письмо от 27.04.2015 № 915) вышеуказанное нежилое помещение является муниципальной собственностью Кашинского района и состоит на учете в муниципальной казне МО «Кашинский район», что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 04.08.2015, запись регистрации № 69-69/009-69/112/005/2015-951-4/1 и выпиской из реестра муниципальной собственности МО «Кашинский район» Тверской области от 08.10.2015 № 41.

Привлеченный в качестве ответчика Комитет возражает по существу заявленных ИП <***> доводов, указывая, что ООО «КПД» пользуется нежилым помещением, непрерывно с 01.03.2007 по договору аренды, заключенному с Комитетом (письмо от 19.10.2015 № 919), и в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Комитет правомерно заключал договоры аренды вышеуказанного помещения на новый срок без проведения торгов.

Материалами настоящего дела установлено следующее.

Первоначально 01.03.2007 между Комитетом и ООО «КПД» был заключен договор аренды нежилого помещения № 140 (далее – договор аренды № 140) на вышеуказанное нежилое помещение, площадью 11,4 кв.м, на срок с 01.03.2007 по 28.02.2008. Факт передачи нежилого помещения подтвержден подписанным сторонами актом передачи помещения арендатору от 01.03.2007. В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды № 140 от 29.02.2009 данный договор продлен на срок с 29.02.2008 по 25.02.2009.

По истечении действия договора аренды № 140 стороны 26.02.2009 заключили договор аренды № 140 на вышеуказанное нежилое помещение, площадью 11,4 кв.м на срок с 26.02.2009 по 20.02.2010. Факт передачи нежилого помещения подтвержден подписанным сторонами актом передачи помещения арендатору от 26.02.2009. Соглашением о расторжении договора аренды нежилого помещения от 16.03.2010 б/н договор аренды от 26.02.2009 № 140 расторгнут.

17.03.2010 Комитет и ООО «КПД» заключили договор аренды нежилого помещения № 140 на вышеуказанное нежилое помещение, площадью 11,4 кв.м, на срок с 17.03.2010 по 15.03.2011. Факт передачи нежилого помещения подтвержден подписанным сторонами актом передачи помещения арендатору от 17.03.2010. В соответствии с дополнительным соглашением от 26.09.2011 договор аренды от 17.03.2010 № 140 продлен на срок с 26.09.2011 по 20.09.2012. Соглашением о расторжении договора аренды от 17.03.2010 № 140 расторгнут.

01.10.2012 Комитет и ООО «КПД» заключили договор аренды нежилого помещения № 140/2012 на вышеуказанное нежилое помещение, площадью 11,4 кв.м, с указанием срока его действия с 01.10.2012 по 25.09.2013. Факт передачи нежилого помещения подтвержден подписанным сторонами актом передачи помещения арендатору от 01.10.2012 № 140/2012. При этом соглашением о расторжении договора аренды нежилого помещения от 07.11.2013 данный договор аренды расторгнут.

08.11.2013 Комитет и ООО «КПД» заключили договор аренды нежилого помещения № 140/2013 был заключен на вышеуказанное нежилое помещение, площадью 12,7 кв.м., на срок с 08.11.2013 по 31.10.2014.

01.11.2014 стороны заключили договор аренды нежилого помещения № 140/2014 на вышеуказанное нежилое помещение, площадью 12,7 кв.м на срок с 01.11.2014 по 29.10.2015.

Согласно информации Комитета (информационное письмо от 28.09.2015 № 877) изменение площади нежилого помещения с 11,4 кв.м на 12,7 кв.м произошло в результате проведенной в 2013 году технической инвентаризации. Во время обследования вышеназванного помещения выяснилось, что внутри арендуемого помещения имеется иное подсобное помещение площадью 1,3 кв.м, не имеющее отдельного входа в коридор, и которое не было включено в общую площадь помещения.

Порядок заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества предусмотрен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции. Вышеуказанная статья включена в состав антимонопольного законодательства Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ и вступила в силу 02.07.2008.

Часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции (в редакциях от 08.11.2008, от 17.07.2009 и последующих, действующих до 01.07.2013) указывала на возможность до 1 июля 2015 года заключать на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоры аренды, указанные в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, если первоначальный договор был заключен до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства определенных сфер деятельности). Вышеуказанная норма части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции отменена Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ с 1 июля 2013.

Вместе с тем, согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции от 06.12.2011) по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) 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.

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:

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.

Согласно части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по основаниям, не предусмотренным частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора 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.

Арендодатель (Комитет) не принял решения об ином порядке распоряжения вышеназванным нежилым помещением, а у арендатора (ООО «КПД») отсутствовала задолженность по арендной плате за нежилое помещение.

Согласно позиции Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 17.11.2011 № 73, 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 защите конкуренции. По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о защите 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 защите конкуренции без проведения торгов, об арендной плате ([пункт 1 части 9](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок (пункт 4.2).

Между Комитетом и ООО «КПД» имели место длительные арендные отношения с 01.03.2007, в последующем договор аренды с ООО «КПД» перезаключался в соответствии с требованиями части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции и частями 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

ООО «КПД» в подтверждение внесения арендной платы представило платежные поручения от 11.02.2014 № 24, от 05.03.2014 № 40, от 07.04.2014 № 53, от 05.05.2014 № 68, от 04.06.2014 № 82, от 08.07.2014 № 95, от 12.08.2014 № 110, от 09.09.2014 № 124, от 08.10.2014 № 136, от 14.10.2014 № 146, от 10.11.2014 № 153, от 10.12.2014 № 165, подтверждающие, что ООО «КПД» оплачивало в 2014 году арендную плату своевременно и в полном объеме.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции от 30.06.2008) заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, названных в данной статье. К таким случаям в частности относится заключение договора аренды на помещение, 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 (пункт 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно письму ФАС России от 05.06.2012 по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции вышеуказанное ограничение по площади имущества, права на которое могут быть переданы без проведения конкурса или аукциона, - десять процентов от площади находящегося у правообладателя помещения, здания, строения или сооружения, но не более двадцати квадратных метров - относится ко всем договорам, заключаемым правообладателем без проведения торгов, в отношении каждого здания (строения, сооружения, помещения) в совокупности. Если общая площадь всех частей помещения, здания, строения или сооружения, передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам, превышает 20 квадратных метров или десять процентов от общей площади помещения, здания, строения или сооружения, то предоставление прав в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам осуществляется в соответствии с [частями 1, 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Согласно представленному Администрацией техническому паспорту на здание морга, составленного ГУП «Тверское областное БТИ» 16.03.2007, общая площадь здания, расположенного по адресу: г. Кашин, ул. Вонжинская, д. 2, корп. 4 (здания

морга), составляет 142,8 кв.м (длина 14,63 кв.м, ширина – 9,76 кв.м).

С учетом сведений, содержащихся в техническом паспорте общая площадь нежилого помещения 12,7 кв. м, переданного в аренду ООО «КПД», не превышает 10% общей площади здания морга (при общей площади 142,8 кв.м общая площадь передаваемого имущества не должна превышать 14,2 кв.м), частью которого оно является, в связи с чем отсутствуют правовые основания для признания в действиях Комитета нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности, запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 Закона № 135-ФЗ.

При рассмотрении дела не установлено, что передача ООО «КПД» на праве аренды нежилого помещения площадью 12,7 кв.м совершена с нарушением требований федерального законодательства и в приоритетном порядке, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о наличии в действиях Комитета нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь [статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 04-6/1-13-2015 в отношении Комитета по управлению имуществом администрации Кашинского района в связи с отсутствием в его действиях нарушения [пункта 7](#) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии: Л.В. Посохова

Члены Комиссии: Е.И. Манюгина, М.Ю. Шуклина

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