

Определение

О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № АО 08-03/16 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

№ 05-03/2763

г. Сыктывкар

30 марта 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 01.02.2016 по 29.02.2016 проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации Эжвинского района муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (далее – Администрация МО ГО «Сыктывкар») на предмет соблюдения, в том числе, требований статей 15-20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

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.

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.

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.

По результатам проверки установлено, что Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» заключен договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 с ООО «Эльбрус» в отношении муниципального имущества общей площадью 67 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 47 (далее – муниципальное имущество), сроком с 01.07.2015 по 30.06.2025.

Договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 заключен без проведения торгов.

Ранее между указанными лицами договор аренды по результатам торгов не заключался.

В связи с чем, договор аренды № 13/2015 от 09.06.2015 не мог быть заключен на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов.

На основании изложенного издан приказ Коми УФАС России № 78 от 30.03.2016 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар», место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Славы, дом 1, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в части совершения действий в виде заключения договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015 с ООО «Эльбрус» в отношении муниципального имущества без проведения торгов, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Назначить дело № АО 08-03/16 к рассмотрению **на 26.04.2016 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 **Администрацию Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар»**, место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Славы, дом 1.
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица **ООО «Эльбрус»**, место нахождения: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 47.

4. Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» в срок до 20.04.2016 представить в адрес Коми УФАС России:

4.1. копию нормативного правового акта, предусматривающего порядок заключения Администрацией Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» договоров аренды в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар», в редакции, действующей по состоянию на дату заключения договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015;

4.2. письменную информацию о названиях, номерах, датах всех муниципальных программ, принятых в МО ГО «Сыктывкар», касающихся развития и поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в редакциях, действующих по состоянию на дату заключения договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015, и распространяющих свое действие на Администрацию Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» при распоряжении имуществом, находящимся в собственности Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар»;

4.3. копию договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015, заключенного между Администрацией Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» и ООО «Эльбрус», с копиями всех приложений, дополнений, изменений к нему (включая копию акта приема-передачи);

4.4. копии документов, подтверждающих нахождение рассматриваемого муниципального имущества в собственности Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» (копию свидетельства о государственной регистрации права и (или) выписку из реестра муниципальной собственности, либо иные копии документов);

4.5. копию отчета № 05/04/04 от 20.05.2015 по определению рыночной стоимости годовой арендной за пользование объектом недвижимости площадью 67 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 47 (допускается предоставление копии титульного листа отчета и копии страницы отчета, на которой указана рыночная стоимость арендной платы);

4.6. копию письма Администрации Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» от 15.06.2015 № 01-17/2481 в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми;

4.7. письменную информацию о возврате либо невозврате муниципального имущества от ООО «Эльбрус», при возврате имущества - копии подтверждающих документов (копию акта приема-передачи);

4.8. копии всех договоров аренды (начиная с 2004 года) заключенных между Администрацией Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар» (либо ее предшественниками) с ООО «Эльбрус» в отношении рассматриваемого муниципального имущества, с копиями всех приложений, изменений, дополнений к ним (включая акты приема-передачи), заключенных ранее договора аренды № 13/2015 от 09.06.2015.

5. **ООО «Эльбрус» в срок до 20.04.2016** представить в адрес Коми УФАС России письменную информацию о видах деятельности с использованием рассматриваемого муниципального имущества.

6. **Лица, участвующие в деле в срок до 20.04.2016** вправе представить иные материалы, имеющие значение для рассмотрения дела.

**Председатель
Комиссии**

...