

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ**

Р

Е

Ш

№ 05-03/3132

Резолютивная часть решения  
оглашена 12 мая 2011 года

г. Сыктывкар

В полном объеме решение  
изготовлено 24 мая 2011 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>(далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 05-03/11 по признакам нарушения Отделом по управлению муниципальным имуществом муниципального района «Удорский», место нахождения: Республика Коми, район Удорский, село Кослан, улица Советская, дом 2, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 19, частей 1, 2 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по выявленным в ходе осуществления государственного контроля за соблюдением требований антимонопольного законодательства признакам нарушения части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 19, частей 1, 2 статьи 20 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 23.08.2009).

К участию в деле в качестве ответчика привлечен Отдел по управлению муниципальным имуществом муниципального района «Удорский» (далее - Отдел по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский»), место нахождения: Республика Коми, район Удорский, село Кослан, улица Советская, дом 2.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен индивидуальный предприниматель <...>.

Отдел по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» по пунктам 3, 1 раздела 1 Положения об отделе по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский», утвержденного Решением Совета МО «Удорский район» от 27.12.2005 № 23-19 (далее - Положение об отделе по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский») является юридическим лицом, структурным подразделением Администрации муниципального образования муниципального района «Удорский» (далее - Администрация МР «Удорский»).

К задачам Отдела по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» разделом 2 Положения об отделе по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» отнесено управление и распоряжение в установленном порядке объектами муниципальной собственности муниципального района «Удорский» (далее - МР «Удорский»).

К функциям Отдела по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» пунктом 2 раздела 3 Положения об отделе по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» отнесено выступление от имени Администрации МР «Удорский» в качестве арендодателя муниципального имущества по договорам аренды недвижимого имущества и земельных участков.

Здание комбината бытового обслуживания по адресу: Республика Коми, поселок Усогорск, улица Дружбы, дом 13 (далее - здание) находится в муниципальной собственности МР «Удорский».

Данное обстоятельство следует из свидетельства о государственной регистрации права от 10.12.2003 № 198619.

Индивидуальным предпринимателем <...> в Администрацию муниципального образования «Удорский район» (далее - Администрация МО «Удорский район») подано заявление о заключении договора аренды нежилого помещения площадью 23 кв.м. в здании.

Между Комитетом по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» (арендодатель), муниципальным предприятием «Усогорский ЖКХ» (балансодержатель) и индивидуальным предпринимателем <...> (арендатор) заключен договор № 477 от 01.12.2002 аренды.

По пункту 1.1. договора № 477 от 01.12.2002 объектом аренды явилось нежилое помещение

площадью 23 кв.м. в здании (далее - помещение).

Помещение передано Комитетом по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» и принято индивидуальным предпринимателем <...> по акту приема-передачи от 01.02.2002.

По пункту 1.3. договора № 477 от 01.12.2002 срок аренды установлен с 01.12.2002 по 31.10.2002.

По пункту 5.1. договора аренды № 477 от 01.12.2002 арендатор, желающий продлить договор, обязан уведомить об этом арендодателя и балансодержателя не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия договора.

По пункту 5.4. договора № 477 от 01.12.2002 вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются письменно дополнительными соглашениями (кроме условия пункта 3.2. договора о порядке изменения размера арендной платы).

Решением Комитета по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» от 23.12.2002 № 137 «О заключении договора аренды» срок действия договора № 477 от 01.12.2002 установлен с 18.12.2002 по 18.11.2003.

Решением Комитета по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» от 18.04.2004 № 38 «О продлении договоров аренды» срок действия договора № 477 от 01.12.2002 установлен с 19.11.2003 по 31.10.2004.

Решением Комитета по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» от 05.07.2005 № 87 «О продлении договоров аренды» срок действия договора № 477 от 01.12.2002 установлен с 01.11.2004 по 30.10.2005.

Дополнительным соглашением от 01.01.2006 к договору № 477 от 01.12.2002 в пункт 5.1. соответствующего договора внесены изменения.

По пункту 5.1. дополнительного соглашения от 01.01.2006 к договору № 477 от 01.12.2002 по окончании срока действия договора, договор считается вновь заключенным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока аренды ни одна из сторон не заявила о своем отказе от продления договора.

Индивидуальным предпринимателем <..>. в Отдел по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» подано заявление от 01.04.2009 о расторжении договора № 477 от 01.12.2002.

Приказом Отдела по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» от 25.05.2009 № 51 «О расторжении договоров аренды» предусмотрено расторжение договора № 477 от 01.12.2002 с 01.04.2009.

Дополнительные соглашения о продлении срока действия договора № 477 от 01.12.2002 в порядке пункта 5.4. соответствующего договора не заключены.

В течение срока действия договора № 477 от 01.12.2002 помещение не выбывало из временного владения и пользования индивидуального предпринимателя <..>

Индивидуальным предпринимателем <....> в Администрацию МО «Удорский район» подано заявление о заключении договора аренды нежилого помещения площадью 30 кв.м. в здании.

Между Комитетом по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» (арендодатель), муниципальным предприятием «Усогорский ЖКХ» (балансодержатель) и индивидуальным предпринимателем <...> (арендатор) заключен договор № 607 от 15.08.2005 аренды.

По пункту 1.1. договора № 607 от 15.08.2005 объектом аренды явилось нежилое помещение площадью 30 кв.м. в здании (далее - помещение).

Помещение передано Комитетом по управлению имуществом и реформированию предприятий «Удорского района» и принято индивидуальным предпринимателем <...> по акту приема-передачи от 15.08.2005.

По пункту 1.2. договора № 607 от 15.08.2005 срок аренды установлен с 15.08.2005 по 13.08.2006.

По пункту 5.1. договора № 607 от 15.08.2005 арендатор, желающий продлить договор, обязан уведомить об этом арендодателя и балансодержателя не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия договора.

По пункту 5.4. договора № 607 от 15.08.2005 вносимые в договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются письменно дополнительными соглашениями (кроме условия пункта 3.2. договора о порядке изменения размера арендной платы).

Дополнительным соглашением от 01.01.2006 к договору аренды № 607 от 15.08.2005 в пункт 5.1. соответствующего договора внесены изменения.

По пункту 5.1. дополнительного соглашения от 01.01.2006 к договору № 607 от 15.08.2005 по окончании срока действия договора, договор считается вновь заключенным на тот же срок и на

тех же условиях, если за месяц до окончания срока аренды ни одна из сторон не заявила о своем отказе от продления договора.

Отделом по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» и индивидуальным предпринимателем <...> заключено дополнительное соглашение от 01.04.2009 к договору аренды № 607 от 15.08.2005.

По пункту 1 дополнительного соглашения от 01.04.2009 к договору № 607 от 15.08.2005 объектом аренды с 01.04.2009 явились нежилые помещения общей площадью 53,7 кв.м. в здании.

Приказом Отдела по управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» от 31.12.2009 № 177 «О продлении договоров аренды» срок действия договора № 607 от 15.08.2005 установлен с 01.01.2010 по 29.12.2010.

Дополнительные соглашения о продлении срока действия договора № 607 от 15.08.2005 в порядке пункта 5.4. соответствующего договора не заключены.

В течение срока действия договора № 607 от 15.08.2005 помещение не выбывало из временного владения и пользования индивидуального предпринимателя <...>

Закон о защите конкуренции вступил в силу 26.10.2006.

В соответствии со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения закона являются 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, 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.

Конкуренция в силу пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции 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.

Хозяйствующий субъект в силу пункта 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

Согласно части 4 статьи 55 Закона о защите конкуренции до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон о развитии малого и среднего предпринимательства), и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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 01.07.2015.

Частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции урегулирован порядок заключения 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 и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. - по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров (помимо исключений, установленных соответствующими нормами).

Частью 1 статьи 4 Закона о развитии малого и среднего предпринимательства к субъектам малого и среднего предпринимательства отнесены внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов (данное ограничение не распространяется на хозяйственные общества, деятельность которых заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые принадлежат учредителям (участникам) таких хозяйственных обществ - бюджетным научным учреждениям или созданным государственными академиями наук научным учреждениям либо бюджетным образовательным учреждениям высшего профессионального образования или созданным государственными академиями наук образовательным учреждениям высшего профессионального образования);

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;

б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 556 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» установлены предельные значения выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий год без учета налога на добавленную стоимость для следующих категорий субъектов малого и среднего предпринимательства:

микропредприятия - 60 млн. рублей;

малые предприятия - 400 млн. рублей;

средние предприятия - 1000 млн. рублей.

В силу статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 3 статьи 607 Гражданского кодекса в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Объектом аренды по договору № 477 от 01.12.2002 до 01.04.2009 являлось помещение площадью 23 кв.м.

Объектом аренды по договору № 607 от 15.08.2005 до 01.04.2009 являлось помещение площадью 30 кв.м.

Объектом аренды по договору № 607 от 15.08.2005 с 01.04.2009 является помещение площадью 53,7 кв.м.

Изменение объекта аренды по договору № 607 от 15.08.2005 обусловлено присоединением к объекту аренды по соответствующему договору объекта аренды по договору № 477 от 01.12.2002.

Разница 0,7 кв.м. обусловлена технической ошибкой при первоначальном определении площади объекта аренды по договору № 607 от 15.08.2005.

Данные обстоятельства следуют из материалов дела, в частности из письма Отдела по

управлению муниципальным имуществом МР «Удорский» от 05.04.2011 № 128.

Находящееся в муниципальной собственности МР «Удорский» недвижимое имущество общей площадью 53,7 кв. м. получено индивидуальным предпринимателем <...> в аренду до вступления в силу Закона о защите конкуренции.

Данное обстоятельство следует из материалов дела, в частности, из актов приема-передачи от 01.01.2002, от 15.08.2005.

Дополнительным соглашением от 01.04.2009 к договору № 607 от 15.08.2005 не предусмотрена передача в аренду муниципального недвижимого имущества МР «Удорский», ранее не предавшегося в аренду соответствующему лицу.

Индивидуальный предприниматель <...> является хозяйствующим субъектом в понимании Закона о защите конкуренции.

Кроме того, индивидуальный предприниматель <...> является субъектом малого и среднего предпринимательства в понимании Закона о развитии малого и среднего предпринимательства.

Данное обстоятельство следует из материалов дела.

Соответственно, срок действия договора аренды № 607 от 15.08.2005 может быть продлен в порядке части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Нарушения антимонопольного законодательства при передаче находящегося в муниципальной собственности МР «Удорский» недвижимого имущества общей площадью 53,7 кв. м. в аренду индивидуальному предпринимателю <...> не установлены.

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

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № АО 05-03/11 в связи с отсутствием признаков нарушения антимонопольного законодательства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.