

о нарушении антимонопольного законодательства, выразившегося в передаче муниципального имущества без торгов

1. Общие положения

Приказом Бурятского УФАС России от 08.06.2022 № 54 возбуждено дело № 003/01/17.1-493/2022 по признакам нарушения АУ «Административно-хозяйственная группа» отдела культуры МО «Закаменский район» пункта 2 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении договоров аренды муниципального недвижимого имущества без проведения торгов, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Муниципальное имущество - здание Дворца культуры общей площадью 5631,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, Закаменский район, г. Закаменск, ул. Ленина, 20; передано МКУ «Комитет по экономическому развитию» МО «Закаменский район» АУ «Административно-хозяйственная группа» отдела культуры МО «Закаменский район» на основании договора о передаче в оперативное управление муниципального имущества МО «Закаменский район» от 28.03.2014.

АУ «Административно-хозяйственная группа» отдела культуры МО «Закаменский район» заключило следующие договоры (далее – Договоры):

- договор аренды нежилого помещения № А01/04.2022 от 01.04.2022 с ИП Аюшеевым А.В., для размещения торговой точки;
- договор аренды нежилого помещения № Ц01/04.2022 от 01.04.2022 с ИП Цыбиковым В.Г., для оказания консультативных услуг сотовой связи и прочей розничной торговли;
- договор аренды нежилого помещения № Б01/04.2022 от 01.04.2022 с ИП Будлановой А.О., для оказания услуг по ремонту обуви;
- договор аренды нежилого помещения № Ч01/04.2022 от 01.04.2022 с ИП Чимитовой С.С., для предоставления услуг салона красоты;

Согласно пункту 2 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 названной статьи, осуществляется заключение договоров аренды в отношении муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции 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 этих договоров, за исключениями, предусмотренными пунктами 1-17 части первой указанной статьи.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>) извещений о проведении торгов на право заключения вышеуказанных договоров аренды не размещалось.

В соответствии с пунктом 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

ФАС России в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта и выявления иных случаев недопущения, ограничения или устранения конкуренции Приказом №

220 от 28.04.2010 утвержден «Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее – Порядок).

Согласно Порядку по делам, возбужденным по статье 17.1 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции производится в объеме, установленном пунктом 10.9 Порядка и включает определение временного интервала исследования и определение предмета договора, заключаемого в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

Таким образом, целью настоящего обзора является определение временного периода исследования, включающий период предполагаемого нарушения антимонопольного законодательства, и предмета договора, заключенного в отношении муниципального имущества.

В качестве исходной информации использованы материалы дела № 003/01/17.1-493/2022 о нарушении антимонопольного законодательства.

2. Определение временного интервала исследования

Согласно пункту 2.1 Порядка временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей рынка. В рамках обзора необходимо установить периоды действия заключенных в нарушение требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договоров.

Договоры аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении АУ «Административно-хозяйственная группа» отдела культуры МО «Закаменский район», были заключены 01.04.2022.

Таким образом, временной интервал для целей настоящего обзора определен датой заключения договоров аренды без проведения конкурентных процедур – 01.04.2022.

3. Определение предмета договора

Договоры, заключенные между АУ «Административно-хозяйственная группа» отдела культуры МО «Закаменский район» и индивидуальными предпринимателями, являются договорами аренды имущества, а именно – нежилых помещений. Общие условия договора аренды определены главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Согласно пункту 1.1 Договоров («Предмет договоров») Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору за плату нежилое помещение, принадлежащее арендодателю на праве оперативного управления сдает, а индивидуальный предприниматель (арендатор) принимает муниципальное имущество за плату по временное пользование и владение.

В соответствии с пунктом 2.1 Договоров («Порядок передачи помещения») передача арендодателем помещения арендатору в аренду, а также арендатором помещения арендодателю при расторжении (прекращении действия) договора производится по двухстороннему акту, подписываемому уполномоченными лицами сторон и скрепляется печатями.

В соответствии с пунктом 3.2.4 Договоров («Обязанности сторон») арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные договором.

Таким образом, предметом договоров, заключенных в отношении муниципального имущества, является передача нежилого помещения во временное владение и пользование (аренда).