

Определение

О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА № АО 27-11/16

№ 01-107/12352

г. Сыктывкар

21 декабря 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 27-11/16 по признакам нарушения муниципальным учреждением дополнительного образования «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты (далее – МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, улица Ленина, дом 47, части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), установила:

Специализированной организацией ООО «Воркута-Трейд» по заказу МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты проведен аукцион на право заключения договоров аренды в отношении нежилых помещений, общей площадью 524,1 кв.м., расположенных по адресу: Республика Коми, город Воркута, ул. Ленина, д. 47, лит. А, А1, А2 МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты, по 7 лотам.

По результатам проведенного аукциона между МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты и индивидуальным предпринимателем <...> (далее также индивидуальный предприниматель) заключен договор аренды № 8 от 12.11.2014 (далее – договор аренды № 8 от 12.11.2014) в отношении недвижимого имущества – нежилых помещений общей площадью 230,9 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Ленина, дом 47 (далее также недвижимое имущество), сроком с 12.11.2014 по 06.11.2015.

Исходя из норм гражданского законодательства за учреждениями имущество закрепляется собственником имущества на праве оперативного управления (пункт 1 статьи 123.21, статья 296 Гражданского кодекса Российской Федерации). Государственное учреждение распоряжается имуществом, принадлежащим ему с согласия собственника.

Здание по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Ленина, дом 47, закреплено за МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты на праве оперативного управления (это следует из свидетельства о государственной регистрации права от 15.11.2014 11АБ № 118851, выданного взамен свидетельства от 29.04.2009 11-АА № 563453).

Особенности распоряжения муниципальным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, предусмотрены статьей 17.1 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 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 предоставления указанных прав на такое имущество, предусмотренных данной нормой.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Согласно части 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.

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](#) 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.

После окончания срока действия договора аренды № 8 от 12.11.2014 между МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты и индивидуальным предпринимателем в отношении недвижимого имущества заключен новый договор аренды № 3 от 25.02.2016 сроком с 07.11.2015 по 04.11.2016, арендная плата по которому определена по результатам рыночной стоимости права аренды (годового размера арендной платы).

Однако, из представленных МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты копий документов следует, что по договору аренды № 8 от 12.11.2014 у индивидуального предпринимателя имелась задолженность, индивидуальный предприниматель систематически нарушал срок оплаты арендуемого имущества. К окончанию срока действия договора аренды № 8 от 12.11.2014 у индивидуального предпринимателя имелась задолженность, превышающая размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды (арендная плата в месяц составляла 33 403,60 руб., задолженность составила 130 477,57 руб.) Также, ко времени заключения нового договора аренды № 3 от 25.02.2016 у арендатора также имелась задолженность в сумме 103 170,85 руб. (по состоянию на 19.02.2016).

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с [обычаями](#) или иными обычно предъявляемыми требованиями.

По пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Несвоевременное внесение индивидуальным предпринимателем арендной платы по договору аренды № 8 от 12.11.2014 не может считаться надлежащим исполнением своих обязанностей.

В связи с этим новый договор аренды № 3 от 25.02.2016 не мог быть заключен на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов, т.к. не выполнялось условие части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (надлежащее исполнение своих обязанностей) и одно из условий части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (отсутствие 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).

Таким образом, в действиях МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты по заключению договора аренды № 3 от 25.02.2016 без проведения торгов имелись признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании приказа Коми УФАС России от 10.11.2016 в отношении МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты возбуждено дело № АО 27-11/16 по признакам нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты письмом от 07.12.2016 № 04.1-06/1126 (вх. № 6221 от 09.12.2016) представлена информация об обращении в Арбитражный суд Республики Коми с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю <...> об изъятии у индивидуального предпринимателя недвижимого имущества (переданного по договору аренды № 3 от 25.02.2016).

Комиссией установлено следующее. В соответствии с определением Арбитражного суда Республики Коми от 05.12.2016 по делу № А29-12582/2016 «О принятии искового заявления к производству, подготовке дела к судебному разбирательству и назначении предварительного судебного заседания»:

- МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты подано исковое заявление к индивидуальному предпринимателю <...> об изъятии у предпринимателя <...> муниципального недвижимого имущества – нежилого встроенного помещения с номерами помещений на поэтажном плане: Лит.А, этаж: подвал, номера помещений: (№ 55-61), расположенное по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Ленина, дом 47, общей площадью 230,9 кв.м. и сдачи их по акту приема-передачи МУДО «ДТДиМ» г. Воркуты;

- исковое заявление МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты принято, возбуждено производство по делу, дело назначено к рассмотрению на 27.12.2016.

Результаты рассмотрения арбитражного дела № А29-12582/2016 будут иметь значение для результатов рассмотрения дела № АО 27-11/16 о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии с частями 3, 5 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия определила:

Рассмотрение дела № АО 27-11/16 приостановить до принятия по делу № А29-12582/2016 судебного акта, которым оканчивается рассмотрение соответствующего дела по существу.

**Председатель
Комиссии**
>

<...

**Члены
Комиссии**
<...>

<...>