

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 055/01/17.1-434/2022

21.07.2022

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие на заседании Заявителя – прокуратуры Любинского района Омской области, надлежащим образом извещенной о времени и месте рассмотрения дела;

в присутствии на заседании представителя Ответчика – Администрации Любинского городского поселения Любинского муниципального района Омской области: <...> (доверенность от 05.07.2022 б/н, личность удостоверена паспортом);

в отсутствие на заседании заинтересованных лиц – <...>, надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев дело № 055/01/17.1-434/2022 по признакам нарушения Администрацией Любинского городского поселения Любинского муниципального района Омской области части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

1. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) из прокуратуры Любинского района Омской области (далее – Прокуратура) поступила информация о заключении Администрацией Любинского городского поселения Любинского

муниципального района Омской области (далее – Администрация) договоров аренды от 10.01.2022 № 1, от 10.01.2022 № 2, от 10.01.2022 № 3, от 10.01.2022 № 4, от 10.01.2022 № 6, от 10.01.2022 № 7, от 10.01.2022 № 8, от 10.01.2022 № 9, от 10.01.2022 № 10, от 10.01.2022 № 11, от 12.03.2022 № 13, от 15.03.2022 № 14, от 01.04.2022 № 15, от 01.07.2021 № 18, от 01.07.2021 № 19, от 06.08.2021 № 21, от 05.12.2021 № 24 без проведения конкурентных процедур.

Указанную информацию Прокуратура просила рассмотреть на предмет наличия (отсутствия) признаков нарушения антимонопольного законодательства.

К обращению Прокуратуры были приложены копии следующих документов:

- объяснений инспектора по имуществу Администрации <...> от 28.04.2022;
- постановления Администрации от 03.12.2020 № 263-п «Об утверждении перечня недвижимого имущества свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) для предоставления во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, находящегося в собственности Любинского городского поселения Любинского муниципального района Омской области»;
- технического паспорта нежилого помещения № 1П, находящегося по адресу: р.п. Любино, ул. Октябрьская, д. 85, литера Б, Б1;
- договора аренды от 01.04.2022 № 15;
- свидетельства о государственной регистрации права серии 55 АВ № 519174;
- свидетельства о государственной регистрации права серии 55 АВ № 330004;
- технического паспорта нежилого помещения № 1П, находящегося по адресу: р.п. Любино, ул. Октябрьская, д. 85, литера А;
- договора аренды от 10.01.2022 № 2;
- договора аренды от 10.01.2022 № 3;
- договора аренды от 10.01.2022 № 4;
- договора аренды от 10.01.2022 № 6;
- договора аренды от 10.01.2022 № 7;
- договора аренды от 10.01.2022 № 8;

- договора аренды от 10.01.2022 № 9;
- договора аренды от 10.01.2022 № 10;
- договора аренды от 10.01.2022 № 11;
- договора аренды от 01.07.2021 № 18;
- договора аренды от 01.07.2021 № 19;
- договора аренды от 06.08.2021 № 21;
- договора аренды от 05.12.2021 № 24.

**2.** В рамках рассмотрения дела № 055/01/17.1-434/2022 Администрацией представлены письменные пояснения (вх. Омского УФАС России от 06.07.2022 № 6648/1), в которых указывает, что требования, установленные пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, применяются отдельно к каждому объекту имущества, в отношении которого планируется заключение договора аренды по данному исключению.

Указанные выше договоры аренды заключены Администрацией в отношении недвижимого имущества, которое является частью здания, расположенного по адресу: р.п. Любинский, ул. Октябрьская, д. 85, принадлежащего Любинскому городскому поселению Любинскому муниципального района Омской области. Общая площадь отдельного объекта (имущества), переданного по договору аренды, составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего здания.

На основании вышеизложенного, в действиях Администрации отсутствуют нарушения законодательства о защите конкуренции.

В материалы дела № 055/01/17.1-434/2022 Администрацией были представлены копии следующих документов:

- соглашения от 01.04.2022 к договорам аренды от 01.04.2022 № 15, от 10.01.2022 № 8, от 01.07.2021 № 18, от 05.12.2021 № 24, от 10.01.2022 № 2, от 10.01.2022 № 4, от 10.01.2022 № 6, от 10.01.2022 № 7, от 10.01.2022 № 9, от 10.01.2022 № 10, от 10.01.2022 № 11, от 01.07.2021 № 19, от 06.08.2021 № 21, от 10.01.2022 № 3, 10.01.2022 № 1;
- договора аренды от 12.03.2022 № 13;
- договора аренды от 10.01.2022 № 1;
- договора аренды от 15.03.2022 № 14;

- актов возврата помещения от 01.07.2022, от 31.05.2022, от 05.07.2022;
- договора аренды от 01.06.2022 № 16;
- договора аренды от 01.06.2022 № 17;
- договора аренды от 01.06.2022 № 20.

**3. Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.**

В силу пункта 1 статьи 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.

Частью 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции определено, что целями данного 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.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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 в силу закона.

Указанные требования регулируют обязательственные отношения, связанные с передачей прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и касаются только тех ситуаций, когда такое имущество передается на основании договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров.

Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества без проведения торгов допускается в случаях предоставления указанных прав на такое имущество в порядке исключений, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, основания для заключения договоров аренды от 10.01.2022 № 1,

от 10.01.2022 № 2, 10.01.2022 № 3, от 10.01.2022 № 4, от 10.01.2022 № 6, от 10.01.2022 № 7, от 10.01.2022 № 8, от 10.01.2022 № 9, от 10.01.2022 № 10, от 10.01.2022 № 11, от 12.03.2022 № 13, от 15.03.2022 № 14, от 01.04.2022 № 15, от 01.07.2021 № 18, от 01.07.2021 № 19, от 06.08.2021 № 21, от 05.12.2021 № 24, от 01.06.2022 № 16, от 01.06.2022 № 17, от 01.06.2022 № 20 без проведения торгов, предусмотренные пунктами 1-16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отсутствуют.

Передача муниципального имущества конкретному лицу без проведения торгов создает для такого лица преимущественные условия в получении указанного имущества во временное пользование и препятствует доступу к этому имуществу неопределенного круга лиц, которые могли иметь намерение приобрести вышеуказанные права.

Нормативное закрепление торгов в качестве приоритетного способа заключения договора, опосредующего передачу публичных имущества в аренду, необходимо для обеспечения равного доступа частных лиц к аренде данного имущества.

Изложенное согласуется с выработанным в судебной практике общим подходом, согласно которому лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем, то есть обеспечена конкуренция (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 и от 11.03.2014 № 16034/13, определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409 и от 27.12.2021 № 310-ЭС21-17478).

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, Омским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на товарном рынке при передаче Администрацией в аренду недвижимого имущества (нежилого помещения) без проведения конкурсных процедур, по результатам которого установлено следующее:

1. Временной интервал исследования:
2. Предмет договора: аренда муниципального недвижимого имущества (нежилое помещение).

Таким образом, действия Администрации Любинского городского поселения Любинского муниципального района Омской области, выразившиеся в заключении договоров аренды от 10.01.2022 № 1, от 10.01.2022 № 2, 10.01.2022 № 3, от 10.01.2022 № 4, от 10.01.2022 № 6, от 10.01.2022 № 7, от 10.01.2022 № 8, от 10.01.2022 № 9, от 10.01.2022 № 10, от 10.01.2022 № 11, от 12.03.2022 № 13, от

15.03.2022 № 14, от 01.04.2022 № 15, от 01.07.2021 № 18, от 01.07.2021 № 19, от 06.08.2021 № 21, от 05.12.2021 № 24, от 01.06.2022 № 16, от 01.06.2022 № 17, от 01.06.2022 № 20, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения данных договоров, свидетельствуют о наличии признаков нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>