

GRAPHIC 1

Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

**РЕШЕНИЕ**

Резолютивная часть решения оглашена 06  
ноября 2015 года

г. Сыктывкар

**№ 05-03/10189**

В полном объеме решение изготовлено 18  
ноября 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, рассмотрев дело № АО 27-09/15 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7, части 1 статьи 17.1, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20, пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 17.1, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20, пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

К участию в деле в качестве ответчика привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (далее – Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута»), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7.

К участию в деле в качестве заявителей привлечены индивидуальный предприниматель <...>.

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

В адрес индивидуального предпринимателя <...> по месту жительства направлена заказным письмом копия определения от 01.09.2015 № 05-03/7788 о назначении дела № АО 27-09/15 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению.

Копия указанного документа индивидуальным предпринимателем <...> не получена.

В связи с чем, рассмотрение дела № АО 27-09/15 откладывалось.

Определением от 07.10.2015 № 05-03/8935 об отложении рассмотрения дела № АО 27-09/15 рассмотрение соответствующего дела отложено на 06.11.2015.

Копия указанного определения направлена в адрес индивидуального предпринимателя <...> по месту жительства 10.10.2015.

Также в адрес индивидуального предпринимателя <...> направлена телеграмма от 20.10.2015 о дате, времени и месте рассмотрения дела № АО 27-09/15.

Индивидуальный предприниматель <...> копию определения от 07.10.2015 № 05-03/8935 об отложении рассмотрения дела № АО 27-09/15, телеграмму не получила.

Коми УФАС России приняты все возможные меры по надлежащему извещению индивидуального предпринимателя <...> о дате, времени и месте рассмотрения дела № АО 27-09/15.

Индивидуальный предприниматель <...> при таких обстоятельствах считается извещенной о дате, времени и месте рассмотрения соответствующего дела.

Индивидуальным предпринимателем <...> заявлено ходатайство (вх. № 581ф от 02.11.2015, вх. № 6357 от 03.11.2015) об отложении рассмотрения дела № АО 27-09/15 в связи с принятием в ближайшее время постановления Администрации МО ГО «Воркута», на основании которого муниципальное недвижимое имущество по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21, будет предоставлено индивидуальному предпринимателю <...> на основании пункта 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Ходатайство удовлетворению не подлежит в связи с тем, что принятие Администрацией МО ГО «Воркута» указанного постановления не является предметом рассмотрения настоящего дела. Иные основания для отложения рассмотрения дела отсутствуют.

Согласно статье 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления) органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации и настоящим Федеральным [законом](#) осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся: владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Аналогичные положения содержатся в Уставе муниципального образования муниципального городского округа «Воркута» (далее – Устав МО ГО «Воркута»), принятого Советом МО ГО «Воркута» 26.02.2006.

Пунктом 1 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) предусмотрено, что имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Пунктом 2 статьи 215 Гражданского кодекса установлено, что от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

Пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса определено, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Частью 1 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления определено, что органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Частью 2 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления предусмотрено, что органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со статьей 51 Устава МО ГО «Воркута» Администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделяется настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных федеральными законами и законами Республики Коми.

Структура администрации городского округа включает в себя: руководителя администрации, заместителей руководителя администрации, отраслевые (функциональные) и территориальные органы администрации городского округа.

Решением Совета МО ГО «Воркута» от 14.03.2013 № 228 «Об утверждении положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» утверждено Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования

городского округа «Воркута» (далее – Положение о Комитете).

По пункту 1.1 Положения о Комитете Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» является функциональным органом Администрации городского округа, входящим в структуру администрации МО ГО «Воркута».

По пункту 3.2 Положения о Комитете Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» в области управления и распоряжения имуществом, являющимся собственностью муниципального образования городского округа «Воркута»:

3.2.11. готовит проекты постановлений администрации муниципального образования городского округа «Воркута» о заключении договоров аренды движимого и недвижимого имущества муниципальной собственности, договоров безвозмездного пользования, доверительного управления, залога, иных договоров использования муниципального имущества;

3.2.12. осуществляет заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, входящего в состав казны муниципального образования городского округа «Воркута», в порядке, установленном Советом муниципального образования городского округа «Воркута»;

3.2.13. в соответствии с делегированными полномочиями проводит торги на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества муниципального образования городского округа «Воркута», входящего в состав казны муниципального образования городского округа «Воркута».

По пункту 6.1 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденного Решением Совета МО ГО «Воркута» от 26.04.2013 № 255, Комитет по управлению муниципальным имуществом:

- заключает договоры о передаче муниципального имущества в доверительное управление, а также ведет реестр муниципального имущества, переданного в доверительное управление;

- передает имущество казны муниципального образования в аренду, в порядке, установленном Советом муниципального образования, и заключает договоры аренды этого имущества;

- проводит конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, за исключением случаев, установленных настоящим положением.

Закон о защите конкуренции распространяется на 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, организации, 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.

По пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

По пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается: предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных [главой 5](#) настоящего Федерального закона (пункт 7 части 1 статьи 15 Закона 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.

По пункту 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции определено, 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 на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

В соответствии с частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции [Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1 и 3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее - Правила).

Частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции установлено, что государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях:

1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;

2) развития образования и науки;

3) проведения научных исследований;

4) защиты окружающей среды;

5) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

6) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;

7) развития физической культуры и спорта;

8) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;

9) производства сельскохозяйственной продукции;

10) социального обеспечения населения;

11) охраны труда;

12) охраны здоровья граждан;

13) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

13.1) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным [законом](#) от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

14) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 01.07.2013 до 30.06.2015, государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется:

1) на основании федерального закона, правового акта Президента Российской Федерации, правового акта Правительства

Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации о бюджете, нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера государственной или муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

2) путем направления на финансовое обеспечение непредвиденных расходов средств резервных фондов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации;

3) в размере, не превышающем установленного Центральным банком Российской Федерации предельного [размера](#) расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, если такая преференция предоставляется не чаще чем один раз в год одному лицу;

4) в соответствии с федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции, в редакции, действующей с 30.06.2015, государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется:

1) на основании федерального закона, правового акта Президента Российской Федерации, правового акта Правительства Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации о бюджете, нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера государственной или муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

2) путем направления на финансовое обеспечение непредвиденных расходов средств резервных фондов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации;

3) в размере, не превышающем установленного Центральным банком Российской Федерации предельного [размера](#) расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, если такая преференция предоставляется не чаще чем один раз в год одному лицу;

4) в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации и муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции определено, что федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом. К указанному заявлению прилагаются документы, указанные в данной норме.

Администрация МО ГО «Воркута» явилась организатором аукциона на право заключения договора аренды в отношении муниципального имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21, общей площадью 274,7 кв. м. (далее - муниципальное недвижимое имущество). Аукцион проведен в порядке, предусмотренном Правилами.

По результатам аукциона между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> в отношении муниципального недвижимого имущества заключен договор аренды № 582 от 30.12.2013 сроком с 01.01.2014 по 25.12.2014.

По окончании срока действия договора аренды № 582 от 30.12.2013 муниципальное недвижимое имущество возвращено в казну МО ГО «Воркута» по акту приема-передачи от 14.01.2015.

Затем в отношении муниципального недвижимого имущества между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключен договор аренды № 424 от 14.01.2015 сроком с 25.12.2014 по 23.01.2015.

Договор аренды № 424 от 14.01.2015 заключен без проведения торгов.

Однако, по окончании срока действия договора аренды № 424 от 14.01.2015 муниципальное недвижимое имущество индивидуальным предпринимателем <...> в адрес Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» не возвращено.

Индивидуальный предприниматель <...> продолжает пользоваться муниципальным недвижимым имуществом и в настоящее время. В материалах дела отсутствуют доказательства наличия у Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» возражений по поводу пользования индивидуальным предпринимателем <...> муниципальным недвижимым имуществом.

В нарушение требований пункта 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» предоставлены права в отношении муниципального недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю <...> на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных месяцев без проведения конкурсов или аукционов.



По пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Федерального закона «О защите конкуренции», [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

Однако, договор аренды № 424 от 14.01.2015 был заключен после вступления в силу статьи 17.1 Закона о конкуренции, согласно которой заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества возможно только по результатам торгов.

По пункту 2.2.7 договора аренды № 424 от 14.01.2015 предусмотрено, что арендатор, т.е. индивидуальный предприниматель <...>, по истечении срока действия договора или при досрочном его прекращении обязана вернуть арендодателю, т.е. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута», имущество по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

По пункту 2.3 договора аренды № 424 от 14.01.2015 арендатор, надлежащим образом исполнявший обязанности по настоящему договору, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с действующим законодательством.

Действующим законодательством предусмотрен особый порядок заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества – по торгам (в силу требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

По пункту 5.1 договора аренды № 424 от 14.01.2015 предусмотрено, что для заключения договора на новый срок арендатор обязан предоставить в адрес арендодателя заявление не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

Согласно абзацу 1 статьи 190 Гражданского кодекса установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Срок по договору аренды № 424 от 14.01.2015 исчислялся 30 днями. Положения пункта 5.1 договора аренды № 424 от 14.01.2015 предусматривали возможность заключения договора на новый срок – на новые тридцать дней.

Однако, факт заключения договора аренды на новый срок между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> отсутствует.

По истечении срока действия договора аренды № 424 от 14.01.2015 индивидуальный предприниматель <...> продолжала пользоваться муниципальным недвижимым имуществом, что указывает на возобновление договора аренды № 424 от 14.01.2015 на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса.

Договор аренды № 424 от 14.01.2015 заключен после вступления в силу части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, предусматривающей заключение договора аренды по результатам торгов. Следовательно, возобновление данного договора в порядке статьи 621 Гражданского кодекса невозможно.

Возобновление договора аренды, заключенного в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, на неопределенный срок статьей 17.1 Закона о защите конкуренции не допускается.

Фактический срок действия договора аренды № 424 от 14.01.2015 превысил 30 дней.

Возобновление Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» договора аренды № 424 от 14.01.2015 на неопределенный срок противоречит требованиям части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Предоставление муниципального недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю <...> на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов создало преимущественные условия деятельности такому хозяйствующему субъекту.

Заявители по делу - индивидуальные предприниматели <...> и <...> указывали, что договор аренды в отношении муниципального недвижимого имущества заключен с индивидуальным предпринимателем <...> без проведения торгов, что является нарушением антимонопольного законодательства.

Предоставление в адрес индивидуального предпринимателя <...> муниципального недвижимого имущества на совокупный срок более чем на тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения торгов могло привести к ограничению доступа других хозяйствующих субъектов к муниципальному имуществу и, как следствие, к ограничению конкуренции на товарных рынках в границах МО ГО «Воркута».

Так, индивидуальный предприниматель <...> обращался в адрес Администрации МО ГО «Воркута» с заявлением от 26.05.2015 о проведении торгов на право заключения договора аренды в отношении муниципального недвижимого имущества (по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21, общей площадью 274,7 кв. м.) в связи с окончанием арендных отношений с предыдущим арендатором – индивидуальным предпринимателем <...>.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [ПОСТАНОВЛЕНИИ](#) от 05.04.2011 № 14686/10, достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Таким образом, в бездействии Комитета по управления муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» в виде непринятия мер по возврату муниципального недвижимого имущества от индивидуального предпринимателя <...> по окончании срока действия договора аренды № 424 от 14.01.2015 содержится нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

По пункту 9 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в порядке, установленном [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

По пункту 13 части 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов органа местного самоуправления в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Отношения, возникающие в сфере поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, регулируются Федеральным [законом](#) от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Закон о развитии предпринимательства).

[Пункт 5 статьи 3](#) Закона о развитии предпринимательства в редакции, действовавшей до 30.06.2015, определял понятие поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства как деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и функционирование инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, направленные на реализацию мероприятий, предусмотренных федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства

Согласно части 1 статьи 16 Закона о развитии предпринимательства поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, включает в себя финансовую, имущественную, информационную, консультационную поддержку таких субъектов и организаций, поддержку в области подготовки, переподготовки и повышения квалификации их работников, поддержку в области инноваций и промышленного производства, ремесленничества, поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих внешнеэкономическую деятельность, поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность.

В [части 2 статьи 16](#) Закона о развитии предпринимательства в редакции, действовавшей до 30.06.2015, было установлено, что условия и порядок оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливаются федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона о развитии предпринимательства в редакции, действовавшей до 30.06.2015, при обращении субъектов малого и среднего предпринимательства за оказанием поддержки субъекты малого и среднего предпринимательства должны представить документы, подтверждающие их соответствие условиям, установленным [статьей 4](#) настоящего Федерального закона, и условиям, предусмотренным федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, наличие муниципальных программ развития субъектов малого и среднего предпринимательства определяющих условия и порядок оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, являлось необходимым условием при предоставлении государственной или муниципальной преференции в целях, установленных [пунктом 13 части 1 статьи 19](#) Закона о защите конкуренции.

При отсутствии соответствующих программ у органов власти и местного самоуправления отсутствовали правовые основания для предоставления государственных или муниципальных преференций в целях, установленных [пунктом 13 части 1 статьи 19](#) Закона о защите конкуренции.

При соблюдении указанных условий предоставление государственных и муниципальных преференций субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с федеральными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства, региональными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства и муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства могло осуществляться без согласования с антимонопольным органом в соответствии с [пунктом 4 части 3 статьи 19](#) Закона о защите конкуренции.

Постановлением Администрации МО ГО «Воркута» от 25.12.2013 № 3662 «Об утверждении муниципальной программы муниципального образования городского округа «Воркута» «Развитие экономики» утверждена муниципальная программа «Развитие экономики». В указанную программу входит подпрограмма – Малое и среднее предпринимательство.

Программа «Развитие экономики» (включая подпрограмму «Малое и среднее предпринимательство») не содержит порядок и условия предоставления имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства.

На основании изложенного, индивидуальному предпринимателю <...> не могла быть предоставлена муниципальная преференция (в виде предоставления муниципального недвижимого имущества без проведения торгов) в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

С заявлением о предоставлении муниципальной преференции в иных целях, предусмотренных частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции, индивидуальному предпринимателю <...> путем предоставления муниципального недвижимого имущества в аренду без проведения торгов органы местного самоуправления МО ГО «Воркута» в адрес Коми УФАС России не обращались.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» указывалось, что муниципальное недвижимое имущество могло быть предоставлено индивидуальному предпринимателю <...> по договору аренды № 424 от 14.01.2015 без торгов на основании пункта 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

По пункту 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. [Условия](#), при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом

Приказом ФАС России от 18.09.2009 № 621 «Об установлении условий, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу» утверждены Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу (далее – Условия).

В соответствии с Условиями недвижимое имущество, права владения и (или) пользования на которое предоставляются взамен недвижимого имущества, права владения и (или) пользования в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям, признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу при одновременном соблюдении следующих условий:

1) по месту расположения:

предоставляемое недвижимое имущество находится в границах того же сельского населенного пункта, поселка, внутригородской территории города федерального значения, района (при делении города на районы), города без районного деления, где находится ранее имеющееся недвижимое имущество;

2) по площади:

общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает более чем на двадцать процентов общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества, и при этом общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на сто квадратных метров, и не может быть уменьшена более чем на двадцать процентов от ранее имеющегося недвижимого имущества;

3) по определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости:

стоимость предоставляемого недвижимого имущества, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, не превышает стоимости ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов.

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» и индивидуальным предпринимателем <...> по результатам проведенных торгов заключен договор аренды № 234 от 24.06.2015 в отношении муниципального недвижимого имущества общей площадью 263,4 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, сроком с 14.01.2015 по 12.01.2016.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» представлена копия постановления Главы муниципального образования городского округа «Воркута» № 1198 от 25.11.2008 «О внесении дополнений в постановление главы городского округа «Воркута» от 15.07.2006 № 700 «Об утверждении адресной программы переселения граждан из домов аварийных и непригодных для проживания», в соответствии с которым дом № 20 по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, признан непригодным для проживания.

Также Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» представлены копии отчетов:

№ МК-В/453-182 об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование встроенным помещением, назначение: нежилое, лит. А-1, общей площадью 263,4 кв. м., 1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 1-10, расположенном по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20 (далее – отчет № МК-В/453-182);



№ МК-В/453-192 об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование встроенным помещением, назначение: нежилое, лит. А-1, общей площадью 274,7 кв. м., 1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 12, 14-25, 34-37, расположенным по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21 (далее – отчет № МК-В/453-192).

Согласно отчету № МК-В/453-182 рыночная стоимость арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, составила 73 руб. в месяц.

Согласно отчету № МК-В/453-192 рыночная стоимость арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21, составила 73 руб. в месяц.

По мнению, Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» в связи с соблюдением требований Условий, муниципальное недвижимое имущество (по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21) может быть предоставлено индивидуальному предпринимателю <...> по договору аренды № 424 от 14.01.2015 взамен недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20.

Однако, положения пункта 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусматривают, что недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть предоставлено по договору аренды без проведения торгов *взамен* недвижимого имущества, права в отношении которого *прекращены* в связи со сносом.

Однако, права в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, у индивидуального предпринимателя <...> на дату заключения договора аренды № 424 от 14.01.2015 не прекращались.

Договор аренды № 234 от 24.06.2015 на дату вынесения решения по настоящему делу не расторгнут, имущество, переданное индивидуальному предпринимателю <...> по указанному договору аренды, в адрес Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» не возвращено.

Индивидуальный предприниматель <...> одновременно пользовалась муниципальным недвижимым имуществом по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21, по договору аренды № 424 от 14.01.2015, и муниципальным недвижимым имуществом по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 20, по договору аренды № 234 от 24.06.2015 (со сроком действия с 14.01.2015 по 12.01.2016).

Таким образом, индивидуальному предпринимателю <...> муниципальное недвижимое имущество не могло быть предоставлено по договору аренды № 424 от 14.01.2015 без проведения торгов на основании пункта 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Нарушения пункта 7 части 1 статьи 15, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции со стороны Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» в ходе рассмотрения дела не подтвердились.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» нарушившим:

- часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в виде возобновления на неопределенный срок договора аренды № 424 от 14.01.2015 без проведения торгов, а также в части предоставления муниципального недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю <...> на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов;

- часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части бездействия в виде непринятия мер по возврату муниципального недвижимого имущества от индивидуального предпринимателя <...> по окончании срока действия договора аренды № 424 от 14.01.2015.

2. Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» предписание о принятии мер по возврату муниципального недвижимого имущества от индивидуального предпринимателя <...>, переданного по договору аренды № 424 от 14.01.2015.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

### ПРЕДПИСАНИЕ

18 ноября 2015 года

г. Сыктывкар

№ 05-03/10189

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 18 ноября 2015 года по делу № АО 27-09/15 о нарушении Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Закон о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» **в срок до 21.12.2015** прекратить нарушения антимонопольного законодательства путем принятия мер по возврату от индивидуального предпринимателя <...> муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Суворова, дом 21, общей площадью 274,7 кв. м., переданного ей по договору аренды № 424 от 14.01.2015.
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.