

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела № 081/01/17.1-2/2023

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Луганской Народной Республике (далее – Луганское УФАС России, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – <...>,

Члены Комиссии:

<...> – <...>;

<...> – <...>;

<...> – <...>,

рассмотрев дело № 081/01/17.1-2/2023 по признакам нарушения муниципальным унитарным предприятием «Марковский коммунальник» (далее – МУП «Марковский коммунальник, предприятие») пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении МУП «Марковский коммунальник» договоров аренды без проведения конкурентных процедур на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества,

в отсутствие уполномоченного представителя МУП «Марковский коммунальник», в материалах дела имеются доказательства надлежащего уведомления МУП «Марковский коммунальник» о дате, времени и месте рассмотрения дела, что подтверждается ходатайством о рассмотрении дела в отсутствие (исх. № 38 от 16.02.2024; вх. № 258/24 от 16.02.2024), руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Луганское УФАС России поступили материалы проверки Прокуратуры Марковского района Луганской Народной Республики, направленные письмом Прокуратуры Луганской Народной Республики (исх. № 7/5-13-2023/904 от 22.11.2023; вх. № 926/23 от 23.11.2023) по вопросу передачи в аренду хозяйствующим субъектам недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресам: пгт. Марковка, ул. Ленина, д. 20, пер. Южный, д. 5, кв-л 50 лет СССР, д. 7, для осуществления предпринимательской деятельности, без соблюдения порядка заключения договоров аренды, установленного статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является поступление из государственных органов материалов, указывающих на наличие признаков

нарушения антимонопольного законодательства.

На основании приказа Луганского УФАС России от 22.12.2023 № 22-од возбуждено дело № 081/01/17.1-2/2023 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении МУП «Марковский коммунальник».

Основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства послужило выявление Управлением в вышеуказанных материалах, а также сведениях и документах, полученных от МУП «Марковский коммунальник» и Администрации Марковского района Луганской Народной Республики

по мотивированному запросу, признаков нарушения МУП «Марковский коммунальник» пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции при заключении договоров аренды недвижимого муниципального имущества без проведения конкурентных процедур.

В ходе рассмотрения дела № 081/01/17.1-2/2023 и проведения детального анализа материалов дела, Комиссией установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее – Закон о государственных и муниципальных унитарных предприятиях) унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Имущество унитарного предприятия принадлежит ему на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

Право на имущество, закрепляемое за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления собственником этого имущества, возникает с момента передачи такого имущества унитарному предприятию (часть 2 статьи 11 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях).

Право МУП «Марковский коммунальник» на недвижимое муниципальное имущество подтверждается:

- Свидетельством о праве собственности на недвижимое имущество от <...>, извлечением о регистрации права собственности на недвижимое имущество от <...> № <...> и Решением пятой сессии Марковского районного Совета шестого созыва Луганской области от <...> № <...> (пгт. Марковка, ул. Ленина, д. 20);
- Решением пятой сессии Марковского районного Совета шестого созыва Луганской области от <...> № <...> (пгт. Марковка, пер. Южный, д. 5);
- Свидетельством о праве собственности на недвижимое имущество от <...> (пгт. Марковка, кв-л 50 лет СССР, д. 7).

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 12 Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового

субъекта - Луганской Народной Республики» (далее – ФКЗ № 6) на территории Российской Федерации признаются и действуют без ограничения срока действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Луганской Народной Республики, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным конституционным законом либо не вытекает из самих документов или существа отношений, следующие документы, действовавшие на территории Луганской Народной Республики на день принятия в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образования в составе Российской Федерации нового субъекта документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное на территории Луганской Народной Республики, подтверждающие возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на такое имущество, обременение такого имущества, выданные государственными и (или) иными официальными органами Луганской Народной Республики и (или) удостоверенные нотариусами Луганской Народной Республики, а также выданные органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины и (или) удостоверенные нотариусами Украины (если документы на такое имущество не выданы государственными и (или) иными официальными органами Луганской Народной Республики и (или) не удостоверены нотариусами Луганской Народной Республики или не выданы органами, входящими в единую систему публичной власти в Российской Федерации).

МУП «Марковский коммунальник» без проведения торгов заключены следующие договоры аренды недвижимого (отдельного индивидуально определенного) муниципального имущества:

- договор от 12.04.2023 № 4 с ИП <...> (предмет договора: помещение, расположенное на 1-ом этаже 2-х этажного здания общей площадью 60,5 м. кв. по адресу: пгт. Марковка, ул. Ленина, д. 20, которое передается в аренду с целью осуществления предпринимательской деятельности (парикмахерские услуги)) (далее – Договор № 4);

- договор от 15.06.2023 № 16 с ИП <...>, (предмет договора: полуподвальное помещение 2-х этажного здания общей площадью 182,14 м. кв., расположенное по адресу пгт. Марковка, пер. Южный, д. 5, которое передается в аренду с целью осуществления предпринимательской деятельности (торговля промышленными товарами)) (далее – Договор № 16);

- договор от 12.07.2023 № 17 с ИП <...> (предмет договора: полуподвальное помещение 2-х этажного здания общей площадью 41,2 м. кв., расположенное по адресу пгт. Марковка, кв-л 50 лет СССР, д. 7, которое передается в аренду с целью осуществления предпринимательской деятельности (розничная торговля преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия в неспециализированных магазинах)) (далее – Договор № 17).

В соответствии с частью 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.

Таким образом, совершение любых сделок с имуществом, в том числе и передача

данного имущества в аренду, безвозмездное пользование хозяйствующим субъектам, должно производиться с соблюдением требований действующего законодательства, включая нормы антимонопольного законодательства.

При этом, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 21 ФКЗ № 6 до 1 января 2028 года на территории Луганской Народной Республики нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики могут быть установлены особенности регулирования имущественных отношений, включая оборот земель, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению государственным имуществом.

Однако, нормативный правовой акт, устанавливающий особенности регулирования имущественных отношений в отношении недвижимого муниципального имущества, расположенного на территории Марковского района, Комиссии не предоставлен.

В соответствии со статьей 3 Закона о защите конкуренции действие указанного закона распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

В силу пункта 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция представляет собой 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.

Под хозяйствующим субъектом понимается 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 (пункт 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В материалах дела содержатся доказательства использования переданного в аренду ИП <...>, ИП <...>, ИП <...> муниципального недвижимого имущества с целью получения дохода от предпринимательской деятельности (выставленные счета на оплату, приходные кассовые ордера, платежные поручения).

По Договору № 4 выставлены счета на оплату арендной платы на 28 125,57 руб., которые оплачены ИП <...> в полном объеме (40 % внесено в кассу МУП «Марковский коммунальник», 60% перечислено в государственный бюджет Луганской Народной Республики).

По Договору № 16 выставлены счета на оплату арендной платы на 141 353,34 руб., которые оплачены ИП <...> в полном объеме (40 % внесено в кассу МУП «Марковский коммунальник», 60% перечислено в государственный бюджет Луганской Народной Республики).

По Договору № 17 выставлены счета на оплату арендной платы на 30 798,82 руб.,

которые оплачены ИП <...> в полном объеме (40 % внесено в кассу МУП «Марковский коммунальник», 60% перечислено в государственный бюджет Луганской Народной Республики).

В случае, если предметом заключенного договора фактически является предоставление заинтересованному лицу возможности использовать имущество, находящееся в государственной собственности, предоставление прав владения и (или) пользования в отношении такого имущества должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции (разъяснения ФАС России от 21.08.2014 № АЦ/33650/14).

В соответствии со статьей 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, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в частях 1, 3.1 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев.

Согласно пункту 1 части 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 государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

В связи с изложенным, заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 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.

При проведении анализа Луганское УФАС России руководствовалось Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 10.10 Порядка по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции включает:

- а) определение временного интервала исследования;
- б) определение предмета договоров, заключаемых в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

Исходя из материалов настоящего дела, совокупности имеющихся доказательств, особенностей товарного рынка, временной интервал исследования определен с

12.04.2023 по 07.12.2023.

Как указывалось выше, предметом договоров является недвижимое (отдельное индивидуально определенное) муниципальное имущество, а именно:

- помещение, расположенное на 1-ом этаже 2-х этажного здания общей площадью 60,5 м. кв. по адресу: пгт. Марковка, ул. Ленина, д. 20 (Договор № 4);
- полуподвальное помещение 2-х этажного здания общей площадью 182,14 м. кв., расположенное по адресу пгт. Марковка, пер. Южный, д. 5 (Договор № 16);
- полуподвальное помещение 2-х этажного здания общей площадью 41,2 м. кв., расположенное по адресу пгт. Марковка, кв-л 50 лет СССР, д. 7 (Договор № 17).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их не проведение, за исключением случаев, допускаемых Законом о защите конкуренции, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями

на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции (разъяснения ФАС России от 04.09.2013 № АЦ/34611/13).

Таким образом МУП «Марковский коммунальник» были созданы конкурентные преимущества ИП <...>, ИП<...> и ИП <...> путем предоставления муниципального недвижимого имущества в соответствии с договорами аренды без проведения торгов.

При этом, относительно заключения Договора № 16 МУП «Марковский коммунальник» предоставил следующие пояснения: договор аренды был заключен в связи с тем, что на основании решения Администрации Марковского района Луганской Народной Республики помещение, которое арендовал ИП <...> согласно договора аренды от 22.08.2022 № 13, расположенное по адресу: пгт. Марковка, ул. Ленина, д. 22, было изъято из аренды для государственных нужд (размещение «Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг»). Имущества передано в аренду без проведения конкурса взамен изъятого помещения, согласно пункту 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 12 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 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 государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям.** 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.

МУП «Марковский коммунальник» не представлены доказательства прекращения прав на такое имущество в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является указанное недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям.

Действия предприятия по передаче в аренду ИП <...> полуподвального помещения 2-х этажного здания общей площадью 182,14 м. кв., расположенного по адресу пгт. Марковка, пер. Южный, д. 5 без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора не подпадают под исключение, предусмотренное пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Иные правовые основания заключения вышеуказанных договоров без проведения конкурентных процедур, а также доказательства соблюдения требований статьи 17.1 Закона о защите конкуренции МУП «Марковский коммунальник» не представлены.

На заседании Комиссии 19.01.2024 директор МУП «Марковский коммунальник» <... > согласился с доводами Комиссии о заключении договоров аренды с нарушением требований антимонопольного законодательства и сообщил, что рассматриваемые Комиссией договоры расторгнуты, а также отметил, что в дальнейшем заключение договоров аренды будет осуществляться на конкурсной основе (что подтверждается аудиозаписью заседания Комиссии и протоколом заседания Комиссии от 19.01.2024).

В материалах дела содержатся документы, предоставленные МУП «Марковский коммунальник», подтверждающие факт расторжения договоров, а именно:

- соглашение от <...> № <...> о расторжении Договора № 4, акт приема-передачи (возврата) по Договору № <...> от 07.12.2023;

- соглашение от <...> № <...> о расторжении Договора № 16, акт приема-передачи (возврата) по Договору № <...> от 18.12.2023;

- соглашение от <...> № <...> о расторжении Договора № 17, акт приема-передачи (возврата) по Договору № <...> от 18.12.2023.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия приходит к заключению о наличии в действиях МУП «Марковский коммунальник» признаков нарушения пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении МУП «Марковский коммунальник» договоров аренды недвижимого (отдельного индивидуально определенного) муниципального имущества от 12.04.2023 № 4, от 15.06.2023 № 16, от 12.07.2023 № 17 без проведения конкурентных процедур на право заключения договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

Дополнительно сообщаем, что согласно части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле, вправе представить Комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании Комиссии.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>