



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № АО 27-11/16

№ 01-107/6100

г. Сыктывкар

27 июня 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) 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), выразившегося в заключении с индивидуальным предпринимателем <...> договора аренды № 3 от 25.02.2016 в отношении муниципального имущества – нежилых помещений общей площадью 230,9 кв. м. в здании по адресу: Республика Коми, город Воркута, улица Ленина, дом 47, без проведения торгов,

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело № АО 27-11/16 возбуждено по результатам рассмотрения заявления индивидуального предпринимателя <...> (вх. № 4065 от 10.08.2016) в отношении

МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты.

К участию в деле в качестве ответчика привлечено МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты, место нахождения: Республика Коми, город Воркута, улица Ленина, дом 47.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена Администрация муниципального образования городского округа «Воркута» (далее – Администрация МО ГО «Воркута»), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, Центральная площадь, дом 7.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен индивидуальный предприниматель <...> (далее – индивидуальный предприниматель).

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 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).

Администрацией МО ГО «Воркута» было дано согласие на заключение МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты договора аренды на новый срок без проведения торгов путем издания постановления от 09.02.2016 № 251 «О разрешении МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты заключить договор аренды недвижимого имущества (помещения), находящегося, в собственности муниципального образования городского округа «Воркута» (далее – постановление от 09.02.2016 № 251).

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 на момент истечения срока действия договора, 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.). 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). На момент заключения нового договора аренды № 3 от 25.02.2016 задолженность у арендатора по договору аренды № 8 от 12.11.2014 отсутствовала.

Индивидуальный предприниматель документы, опровергающие наличие у него задолженности по арендной плате по договору аренды № 8 от 12.11.2014 в период действия договора, нарушение им сроков оплаты арендной платы по договору аренды № 8 от 12.11.2014, в Коми УФАС России не представил.

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.

Из содержания приведенных выше частей 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что преимущественное право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок является преимуществом для лиц, которые приобрели право на заключение такого договора по результатам проведения конкурса либо аукциона и надлежащим образом исполняли свои обязанности по договору аренды. Такое преимущество направлено на стимулирование арендаторов государственного или муниципального имущества к надлежащему исполнению обязательств по договорам аренды, при котором арендаторы в дальнейшем освобождаются от необходимости обязательного перезаключения договора на торгах.

При разрешении вопроса о заключении договора аренды на новый срок без проведения торгов определяющее значение имеет факт заключения предыдущего договора аренды по результатам проведения торгов, а также обстоятельства надлежащего исполнения арендатором обязательств по такому договору аренды государственного или муниципального имущества.

Для целей признания арендатора надлежащим образом исполнившим обязательства по договору аренды государственного и муниципального имущества одним из определяющих значений имеют обстоятельства наличия (отсутствия) задолженности по арендной плате за такое имущество.

Индивидуальный предприниматель исполнял условия договора аренды № 8 от 12.11.2014 в части сроков оплаты арендной платы ненадлежащим образом. Следовательно, у него права на преимущественное заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов отсутствовали. Нарушение индивидуальным предпринимателем условий договора аренды № 8 от 12.11.2014 выразилось в том, что в период действия такого договора из 12 арендных платежей 12 были произведены с нарушением установленного пунктом 3 договора срока внесения арендной платы (до 10 числа месяца,

следующего за расчетным периодом). Нарушение сроков внесения арендной платы со стороны арендатора носило устойчивый и систематический характер.

Такие обстоятельства в силу пункта 2 части 10 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции являлись достаточным основанием для отказа индивидуальному предпринимателю в реализации в заключении договора аренды в отношении недвижимого имущества на новый срок.

При этом, то обстоятельство, что на момент заключения договора аренды № 3 от 25.02.2016 у индивидуального предпринимателя не имелось задолженности по арендной плате по предыдущему договору аренды, не могут свидетельствовать о надлежащем исполнении арендатором условий договора аренды № 8 от 12.11.2014 на протяжении срока его действия.

В связи с этим, по истечении срока договора аренды № 8 от 12.11.2014 заключение МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты договора аренды на новый срок с индивидуальным предпринимателем не могло быть осуществлено без проведения торгов.

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 (часть 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции).

В соответствии со статьей 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;

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;

товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами;

товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Согласно позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Предоставление недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю без проведения торгов могло создать преимущественные условия деятельности такому хозяйствующему субъекту. Указанное могло привести к ограничению доступа других хозяйствующих субъектов к недвижимому имуществу и, как следствие, к ограничению конкуренции на товарных рынках в границах МО ГО «Воркута».

В действиях МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты по заключению договора аренды № 3 от 25.02.2016 с индивидуальным предпринимателем без проведения торгов имеются нарушения частей 3, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В действиях Администрации МО ГО «Воркута» по даче согласия на заключение МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты договора аренды на новый срок без проведения торгов путем издания постановления от 09.02.2016 № 251 содержались признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в адрес Администрации МО ГО «Воркута» выдавалось предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, от 10.11.2016 об отмене постановления от 09.02.2016 № 251.

Администрация МО ГО «Воркута» предупреждение выполнила.

Как следует из решения Арбитражного суда Республики Коми от 18.05.2017 по делу № А29-3575/2017 МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с иском к индивидуальному предпринимателю об обязанности освободить недвижимое имущество. По результатам рассмотрения дела А29-3575/2017 Арбитражный суд Республики Коми иски удовлетворил, вынес решение об изъятии у индивидуального предпринимателя недвижимого имущества и обязал сдать их по акту приема-передачи МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты.

Как следует из информации по делу № А29-3575/2017 в Картотеке дел на сайте Арбитражного суда Республики Коми <http://komi.arbitr.ru> в сети «Интернет» вышеуказанное решение в установленный срок не обжаловано.

В настоящий момент доказательства возврата недвижимого имущества в материалах дела № АО 27-11/16 отсутствуют.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции в соответствии с пунктом 10.7 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», при заключении договора аренды № 3 от 25.02.2016 установлено следующее.

1. Временной интервал настоящего исследования определен периодом с 07.11.2015 по настоящее время.
2. Предметом договора аренды № 3 от 25.02.2016, заключенного в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, является предоставление имущества в аренду в целях осуществления торговли розничной прочей в неспециализированных магазинах (код ОКВЭД 47.19).

Заключение с индивидуальным предпринимателем договора аренды № 3 от 25.02.2016 без проведения торгов могло привести к предоставлению индивидуальному предпринимателю исключительного права на пользование и распоряжение полученным в аренду недвижимым имуществом и лишению иных потенциальных заинтересованных лиц возможности претендовать на получение прав в отношении указанного имущества на законных основаниях в ходе конкурентной борьбы. Доступ на товарный рынок осуществления торговли розничной прочей в неспециализированных магазинах в МО ГО «Воркута», для них был закрыт, а для конкретного хозяйствующего субъекта – индивидуального предпринимателя – созданы преимущественные условия деятельности на таком товарном рынке. Тем самым, это могло привести к ограничению конкуренции.

В действиях МУДО «Дворец творчества детей и молодежи» г. Воркуты по заключению договора аренды № 3 от 25.02.2016 с индивидуальным

предпринимателем без проведения торгов имеются нарушения частей 3, 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>