

## **РЕШЕНИЕ**

**делу № 07-03/15-11**

### **о нарушении антимонопольного законодательства**

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена 06 августа 2015 года.

В полном объеме решение изготовлено 18 августа 2015 года.

Комиссия Мурманского УФАС России по рассмотрению дела № 07-03/15-11 о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

Председателя Комиссии Мурманского УФАС: заместителя руководителя Мурманского УФАС России Поповой Ирины Николаевны;

Членов Комиссии Мурманского УФАС:

начальника отдела контроля органов власти Мурманского УФАС России Полищук Марины Сергеевны;

специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Мурманского УФАС России Трофимовой Анны Олеговны;

при участии:

представителя Администрации городского поселения Молочный Кольского района Мурманской области <...> по доверенности от 21.01.2015 г. б/н,

### **УСТАНОВИЛА:**

Федеральной антимонопольной службой России в адрес Мурманского УФАС направлена информация (письмо от 21.04.2015 г. №АЦ/19476/15), содержащая указание на признаки нарушения Администрацией городского поселения Молочный Кольского района Мурманской области статей 15 и 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) при передаче муниципального недвижимого имущества в аренду ИП Бедим Е. В.

Мурманским УФАС установлено следующее:

Администрацией городского поселения Молочный Кольского района было передано в аренду ИП Бедим Екатерине Васильевне муниципальное недвижимое имущество - помещение, расположенное по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, для использования под магазин

согласно нижеследующим договорам:

Договор аренды №01-2010 от 01.11.2010 г.;

Договор аренды № 02/2012 от 10.04.2012 г.;

Договор аренды № 02/2013 от 31.12.2013 г.

Федеральным законом от 30.06.2008 N 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" глава четвертая Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) дополнена статьей 17.1, регулирующей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с данной статьей, начиная с 02.07.2008 договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, вне зависимости от того, закреплено ли это имущество на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными бюджетными учреждениями (при условии, что этим имуществом они могут распоряжаться только с согласия собственника) или не закреплено), могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

В целом порядок передачи федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, государственного или муниципального имущества во владение и (или) пользование отдельным хозяйствующим субъектам, регулируется статьями 17.1, 19 и 20 Закона о защите конкуренции.

Согласно разъяснений Федеральной антимонопольной службы России, размещённых на официальном сайте в сети «Интернет» - [www.fas.gov.ru](http://www.fas.gov.ru), по вопросу применения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, при заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

С момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное

перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Закон о защите конкуренции, в том числе статья 17.1, предусматривает особый порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов.

При этом, статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.

Таким образом, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным пунктом 3 части 1,3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и не является основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

Вместе с тем, по мнению ФАС России, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

Таким образом, продление договора аренды, либо заключение такого договора на новый срок без проведения конкурса или аукциона является нарушением статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Согласно информации, представленной Администрацией г.п.Молочный Кольского района Мурманской области Договор аренды № 01-2010 от 01.11.2010 г. муниципального подвального помещения площадью 44,5 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, был заключён с ИП Бедим Е.В. по результатам проведённого в октябре 2010 года открытого конкурса сроком действия с 01.11.2010 г. по 26.10.2011 г. Однако, Администрацией г.п.Молочный по запросу Мурманского УФАС от 13.05.2015 г. исх. №07-06-15/159-2884 копии документов, подтверждающих факт проведения в 2010 году данного конкурса, не представлены.

Торги на право заключения указанных договоров проводятся в соответствии с Правилами 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, утверждёнными Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67.

Приложением №2 к Приказу ФАС России от 10.02.2010 г. №67 утверждён Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, заключается путём проведения конкурса.

Муниципальное помещение площадью 44,5 кв.м., расположенное по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, не входит в перечень имущества, предусмотренный Приложением №2 к Приказу ФАС России

от 10.02.2010 г. №67, а потому договор аренды данным помещением мог быть заключён только по результатам аукциона, а не открытого конкурса.

В связи с непредставлением Администрацией г.п.Молочный Кольского района Мурманской области конкурсной документации по открытому конкурсу, проведённому в 2010 году на право заключения договора аренды рассматриваемого муниципального помещения, Комиссии Мурманского УФАС не представляется возможным установить в соответствии с нормами какого закона был проведён конкурс на право заключения договора аренды данного муниципального помещения, и, соответственно, сделать вывод о правомочности заключения договора аренды № 01-2010 от 01.11.2010г. с ИП Бедим Е.В.

10.04.2012 г. Администрацией г.п.Молочный Кольского района Мурманской области в соответствии с Решением Мурманского УФАС от 26.03.2012 г. №05-07-1465 о даче согласия на предоставление муниципальной преференции был заключён Договор аренды № 02/2012 муниципального помещения площадью 38,3 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, цокольный этаж. При этом, данным Решением Мурманского УФАС введены ограничения в отношении предоставления муниципальной преференции путём установления срока предоставления муниципальной преференции - на 1 год.

Согласно части 3 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

В соответствии с подп. "а" п. 4 ч. 3 ст. 20 Закона о защите конкуренции преференция может быть предоставлена только на период, указанный в решении антимонопольного органа, и не может быть использована после окончания указанного срока.

Следовательно, по окончании срока, указанного в решении Мурманского УФАС, рассматриваемое муниципальное помещение должно было быть возвращено в казну муниципального образования.

Администрацией г.п.Молочный Кольского района Мурманской области с ИП Бедим Е.В. без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом был заключён следующий Договор №02/2013 от 31.12.2013г. аренды нежилого помещения площадью 38,3 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, сроком действия с 23.10.2013 г. по 23.10.2016 г, т.е. на 3 года.

Согласно письменных пояснений Администрации г.п.Молочный Кольского района Мурманской области от 26.05.2015 г. исх. №720, Договор аренды №02/2013 от 31.12.2013 г. заключён в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе заседания Комиссии представитель Администрации г.п.Молочный Кольского района Мурманской области устно пояснила, что основанием заключения Договора аренды нежилого помещения №02/2013 от 31.12.2013г. послужил Договор аренды № 01-2010 от 01.11.2010 г., заключённый по результатам открытого конкурса.

Федеральный закон от 06.12.2011 г. №401-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите конкуренции" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" была введена часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1, 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 разъяснениями ФАС России, изложенными в письме от 24.04.2014г. №ЦА/16309/14 "О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", положения частей 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008 не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 2.1. Договора аренды нежилого помещения №01-2010 от 01.11.2010 г. был заключён на срок с 01.11.2010 г. по 26.10.2011 г. Следовательно, по состоянию на декабрь 2013 года данный договор уже прекратил своё действие.

Согласно правовой позиции, сформулированной в п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", договор аренды имущества не может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке п. 2 ст. 621 ГК РФ, если он был заключен после вступления в силу закона, требующего для его заключения обязательного проведения торгов.

Со вступлением в силу Федерального закона от 06.12.2011 г. №401-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите конкуренции" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым была введена часть 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, доказательств продления Договора аренды нежилого помещения №01-2010 от 01.11.2010 г. в период с декабря 2011 года по декабрь 2013 года в адрес Мурманского УФАС не представлено, что позволяет сделать вывод о не заключении такого договора. В апреле 2012 года заключён новый договор аренды в рамках предоставления ИП Бедим Е.В. муниципальной преференции.

Кроме того, Комиссией Мурманского УФАС установлено, что в 2010 году с ИП Бедим Е.В. был заключён договор аренды муниципального помещения площадью

44,5 кв.м., а в 2013 году - 38,3 кв.м.

Представитель администрации г.п.Молочный Кольского района Мурманской области в ходе рассмотрения дела пояснила, что в 2012 году был сделан кадастровый паспорт рассматриваемого помещения и получено свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности на данное помещение.

В соответствии с пунктом 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (состав имущества, место его расположения и т.п.). Таким образом, условие об объекте арендных отношений является существенным условием договора аренды. Изменение в договорах аренды площади помещений является изменением существенных условий договора.

В результате изменения площади арендуемых объектов внесены изменения в существенные условия договора, и, следовательно, продление или заключение на новый срок договора аренды в случае изменения площади сдаваемых в аренду помещений является нарушением 17.1 Закона о защите конкуренции.

Исходя из вышеизложенных обстоятельств дела, Комиссия Мурманского УФАС пришла к однозначному выводу, что Договор №02/2013 от 31.12.2013г. аренды нежилого помещения площадью 38,3 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, является новым договором.

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Передача 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.

Аренда муниципального имущества предполагает передачу прав и обязанностей, предусмотренных договором аренды, в результате необоснованно создаются преимущественные условия в получении муниципального имущества для определенного субъекта и препятствия в доступе к нему неопределенного круга потенциально заинтересованных лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

Положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, запрещающие заключение договоров аренды без проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, направлены, в первую очередь, на исключение возможности ограничения конкуренции при заключении указанных договоров.

Необходимо учесть, что Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в

своём Постановлении от 29.11.2011 г. № 8799/11 по делу №А66-7056/2010 указал, что из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства 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 не проведение, 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 права ведения деятельности на нём.

Правовое значение для исчисления срока давности при обнаружении признаков нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции имеет факт установления момента совершения правонарушения, то есть совершения действий, которые приводят к последствиям в виде ограничения конкуренции путём создания преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам и ограничения доступа в отношении государственного или муниципального имущества другим хозяйствующим субъектам.

Исходя из положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, таким действием является заключение договоров аренды, договоров безвозмездно пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

Договор аренды нежилого помещения № 02/2013 заключён с ИП Бедим Е.В. 31.12.2013 г. Именно в момент заключения указанного договора возникли последствия в виде ограничения конкуренции.

Таким образом, Администрация городского поселения Молочный Кольского района создала возможность наступления последствий в виде недопущения конкуренции на этапе доступа к аренде муниципального имущества, поскольку действия администрации по передаче в 2013 году муниципального имущества в аренду без проведения торгов привели к недопущению конкуренции между потенциальными арендаторами помещений. В результате этих действий ИП Бедим Е.В. получила возможность пользоваться помещением в приоритетном порядке.

Таким образом, рассматриваемые действия Администрации городского поселения Молочный Кольского района образуют состав нарушения части 1 статьи 17.1 и части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях Администрации городского поселения Молочный Кольского района Мурманской области (адрес: 184365, Российская Федерация, Мурманская область, Кольский район, г.п.Молочный, ул. Молодёжная, д.12;

ИНН:5105020652) факт нарушения части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении Администрацией городского поселения Молочный Кольского района Мурманской области с индивидуальным предпринимателем Бедим Е.В. договора аренды №02/2013 от 31.12.2013 г. нежилого помещения общей площадью 38,3 кв.м., расположенного по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, без проведения аукциона на право заключения договора аренды муниципального помещения.

2. Выдать Администрации городского поселения Молочный Кольского района предписание о принятии мер по распоряжению муниципальным помещением площадью 38,3 кв.м., расположенным по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. Передать материалы дела №07-03/15-11 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 07-03/15-11**

18 августа 2015 г.

г. Мурманск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: председателя комиссии: заместителя руководителя Управления Поповой И.Н., членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти Полищук М.С., специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Трофимовой А.О., руководствуясь сватьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 18 августа 2015г. по делу № 07-03/15-11 о нарушении Администрацией городского поселения Молочный Кольского района части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Администрации городского поселения Молочный Кольского района Мурманской области (184592, Мурманская область, Кольский район, пгт. Молочный, ул. Молодёжная, д.12; ИНН: 5105020652) совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно:

принять меры по распоряжению муниципальным помещением площадью 38,3 кв.м., расположенным по адресу: Мурманская область, Кольский район, пос. Молочный, ул. Гальченко, д.7, в соответствии с требованиями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В срок до 01 декабря 2015 года проинформировать Управление ФАС по



Мурманской области о выполнении данного предписания.

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.