

РЕШЕНИЕ № 91

«04» марта 2016 г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена « 18» февраля 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «04» марта 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: (...),

при участии представителя ответчика – администрации города Иркутска (...) по доверенности,

в отсутствие представителя заинтересованного лица – ООО «НОВАЯ ТЫ»,

рассмотрев дело № 394 от 12.10.2015 г. по признакам нарушения администрацией города Иркутска (Ленина ул., д. 14, г. Иркутск, 664025) п. 2 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г.,

УСТАНОВИЛА:

Приказом № 394 от 12.10.2016 г. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по результатам плановой проверки возбуждено дело в отношении администрации города Иркутска (664025, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 14) по признакам нарушений пункта 2 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г., выразившихся в принятии распоряжения от 29.01.2014 № 504-02-151/14 «о заключении договора аренды на нежилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8», общей площадью 40,5 кв.м. с ООО «НОВАЯ ТЫ» на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г.; и заключении на основании выше указанного распоряжения договора аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г., предусматривающих передачу прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «НОВАЯ ТЫ» в обход общих процедур, т.е. без проведения торгов, в отсутствие оснований, предусмотренных законодательством, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку создает необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и не допущением возникновения конкурентных отношений между потенциальными арендаторами – хозяйствующими субъектами, желающими осуществлять предпринимательскую деятельность с использованием муниципального имущества.

Из письменных пояснений ответчика следует, что ООО «НОВАЯ ТЫ» с 05.05.2006 г. является арендатором муниципального имущества, указанного в договоре № 7334 от 29.01.2014г.

После вступления в силу ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», установившей порядок передачи прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, а именно: по результатам торгов, договоры аренды с ООО «НОВАЯ ТЫ» заключались на новый срок без проведения торгов как с

субъектом малого предпринимательства на основании ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ.

Согласно части 9, 10 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ арендодатель не вправе отказать арендатору, надлежащим образом исполнившему свои обязанности, в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, по истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок 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.

На основании изложенного, в соответствии с заявлением общества о продлении срока договора на 1 год, с ООО «НОВАЯ ТЫ» заключен договор № 7334 от 29.01.2014 г. на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г. без проведения торгов.

По мнению ответчика, нарушение антимонопольного законодательства в действиях по перезаключению договора на новый срок, отсутствует, что также подтверждается разъяснениями ФАС от 24.04.2014 г. № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (пункт 15) и судебной практикой (постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды», судебные акты по делу № А19-14355/2013 г., судебные акты по делу № А21-1206/2015).

Заинтересованное лицо – ООО «НОВАЯ ТЫ» в рассмотрении дела № 394 участие не принимало, письменных пояснений не представило.

Рассмотрев представленные материалы, доводы и возражения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 394 установила следующее.

Из материалов следует, что первоначальный договор аренды муниципального имущества с ООО «НОВАЯ ТЫ» заключен до введения в действие ч. 1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. без проведения торгов (договор аренды нежилого помещения № 7334 от 05.05.2006 г.).

В последующем данный договор ежегодно перезаключался на новый срок без проведения торгов по заявлению предпринимателя (договоры аренды нежилого помещения № 7334 от 20.03.2007 г., 17.04.2008 г.).

После вступления в силу ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», установившей порядок передачи прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, а именно: по результатам торгов, договоры аренды с ООО «НОВАЯ ТЫ» заключались на новый срок без проведения торгов (договоры аренды нежилого помещения № 7334 07.04.2010 г., 08.02.2011 г., 02.02.2012 г., 16.01.2013 г.), как следует из пояснений ответчика, на основании части 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ.

Договор аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г., заключен с ООО «НОВАЯ ТЫ» на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г. по заявлению предпринимателя о продлении срока договора аренды, на основании распоряжения от 29.01.2014 № 504-02-151/14 «о заключении договора аренды на нежилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8», отчета об оценке рыночной стоимости № 636-13-5-А от 31.10.2013 г., также без проведения торгов на основании ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с представленными документами договор аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г. расторгнут по соглашению сторон с 01.09.2014 г.

В соответствии со ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренций» с 01.07.2008 г. передача прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества осуществляется по результатам открытых торгов, за предусмотренными исключениями, с учетом преимущественного права добросовестного арендатора (в том числе, получившего муниципальное имущество в пользование без проведения торгов до вступления в силу ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»), реализация которого не исключала обязательности проведения торгов.

Частью 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ предусматривалась возможность заключения на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более **чем до 1 июля 2015 года.**

Положения ч. 4 ст. 53 не содержали каких-либо ограничений по неоднократному заключению договоров аренды в пределах обозначенного законом срока действия, то есть **до 01.07.2015 г.**

Часть 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ утратила силу с 01.07.2013 г. (Федеральный [закон](#) от 02.07.2013 N 144-ФЗ).

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством в период до 01.07.2013 г. предусматривалась возможность заключения без проведения торгов на новый срок договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства, с которыми возникли арендные отношения до 01.07.2008 г.

При этом законодательством установлен максимальный срок действия таких договоров: до 01.07.2015 г.

Поскольку ООО «НОВАЯ ТЫ» является субъектом малого предпринимательства, занимает спорный объект недвижимости на основании заключенных до 01.07.2008 г. договоров аренды, то в силу части 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ заключение без проведения торгов с указанным предпринимателем договоров аренды со сроком действия до 01.07.2015 г. не противоречит требованиям ч.1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ.

Часть 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, на которую ссылается ответчик введена в действие Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 06.12.2011 N 401-ФЗ с 06.01.2012 г. и предусматривает, что 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 соблюдении определенных условий.

Части 1 и 3 ст. 17.1 ФЗ "О защите конкуренции" от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, предусматривают общий порядок заключения договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, **только** по результатам проведения **конкурсов или аукционов** на право заключения таких договоров, за установленными исключениями.

Таким образом, частью 9 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено заключение без проведения торгов договоров на новый срок с арендаторами муниципального имущества, получившими ранее право на аренду в соответствии с ч. 1 и ч. 3 ст. 17.1, а именно: по результатам торгов или в соответствии с установленными исключениями, при условии, что иное не установлено договором и **срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации**.

Закрытый перечень исключений, устанавливающих возможность заключения договора аренды без проведения торгов, прямо предусмотрен ст. 17.1. ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ и не содержит, **в настоящее время**, никаких изъятий из общего порядка заключения договоров аренды в отношении субъектов малого предпринимательства.

Как указывалось выше, в ходе рассмотрения дела № 394 представлены документы, свидетельствующие о том, что ранее с ООО «НОВАЯ ТЫ» договоры аренды заключались без соблюдения порядка, установленного ч. 1 и ч. 3 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, т.е. без проведения торгов на основании части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции», которой предусмотрен максимальный срок действия договоров, заключенных с субъектами малого и среднего предпринимательства без проведения торгов, а именно: **до 1 июля 2015 года**.

Таким образом, представленные документы (договоры аренды с ООО «НОВАЯ ТЫ»), распоряжения о заключении договоров аренды с указанным лицом, заявления

предпринимателя о заключении договоров аренды на новый срок), свидетельствующие о том, что ранее с ООО «НОВАЯ ТЫ» был заключен договор аренды без проведения торгов до введения в действие статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, который впоследствии продлевался на новый срок в соответствии с ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, устанавливающей максимальный срок действия таких, заключенных без проведения торгов, договоров аренды, **не могут быть приняты Комиссией как доказательства** заключения договоров аренды с ООО «НОВАЯ ТЫ» в соответствии с частями 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, что являлось бы основанием для заключения с ООО «НОВАЯ ТЫ» договора аренды на новый срок без торгов в порядке ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Распоряжение от 29.01.2014 № 504-02-151/14 «о заключении договора аренды на нежилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8», общей площадью 40,5 кв.м. с ООО «НОВАЯ ТЫ» на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г.; и договор аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г., предусматривающие передачу прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «НОВАЯ ТЫ» без проведения торгов, принят (заключен) за пределами действия ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ.

Вместе с тем, указанный договор заключен без превышения установленного максимального срока заключения договора без торгов с субъектами малого предпринимательства, а именно: до 30.12.2014 г.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу, что принятие распоряжения от 29.01.2014 № 504-02-151/14 «о заключении договора аренды на нежилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8», общей площадью 40,5 кв.м. на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г.; и заключение на основании указанного распоряжения договора аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г. со сроком действия с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г. без проведения торгов на основании ч. 9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ с ООО «НОВАЯ ТЫ» как с субъектом малого предпринимательства, с которым договор аренды, заключенный до 01.07.2008 г., продлевался на новый срок в соответствии с ч. 4 ст. 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ не соответствуют ч. 1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, поскольку срок действия договора аренды, заключаемый с субъектами малого предпринимательства без проведения торгов ограничен законодательством Российской Федерации (ч. 4 ст. 53), а ранее договоры аренды с указанным лицом заключались в обход общего порядка, т.е. без проведения торгов и не в соответствии с установленными данной статьей исключениями, в отсутствие изъятий из общего порядка передачи муниципального имущества в пользование в отношении субъектов малого предпринимательства.

Вместе с тем, учитывая, наличие договора аренды (№7334 от 16.01.2013 г.), заключенного с ООО «НОВАЯ ТЫ» в период действия части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции», допуская возможность не только перезаключения, но и продление договоров аренды с субъектами малого предпринимательства на срок до 01.07.2015 г.; Комиссия приходит к выводу, что пользование ООО «НОВАЯ ТЫ» муниципальным имуществом в период с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г., в том числе на основании распоряжения от 29.01.2014 № 504-02-151/14 и договора аренды

нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г., не приводит и не может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, поскольку гражданским законодательством предусмотрена возможность возобновления договора аренды на тех же условиях до 01.07.2015 г. после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя ([статья 610](#)).

На основании выше изложенного, Комиссия приходит к выводу, что действия администрации города Иркутска по принятию распоряжения от 29.01.2014 № 504-02-151/14 «о заключении договора аренды на нежилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8», общей площадью 40,5 кв.м. с ООО «НОВАЯ ТЫ»; и заключению на основании указанного распоряжения договора аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г., предусматривающих передачу прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «НОВАЯ ТЫ», имеющему статус малого предпринимателя, без проведения торгов на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г., не содержат признаки нарушений пункта 2 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г.

В соответствии с пунктом 2 ч. 1 ст. 48 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На основании изложенного, и руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч. 1-4 ст.41, ст. 41.1, ст. 48, 49 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА

1. Прекратить дело № 394 от 12.10.2016 г. в отношении администрации города Иркутска (664025, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 14) по признакам нарушений пункта 2 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г., выразившихся в принятии распоряжения от 29.01.2014 № 504-02-151/14 «о заключении договора аренды на нежилое помещение по адресу: г. Иркутск, ул. Урицкого, 8», общей площадью 40,5 кв.м. с ООО «НОВАЯ ТЫ»; и заключению на основании указанного распоряжения договора аренды нежилого помещения № 7334 от 29.01.2014 г., предусматривающих передачу прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «НОВАЯ ТЫ», имеющему статус малого предпринимателя, без проведения торгов на срок с 01.01.2014 г. по 30.12.2014 г., в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

6. Копию решения направить в адрес лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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