



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-39-54, 53-39-54
e-mail: to33@fas.gov.ru

Р Е Ш Е Н И Е

по делу № 033/01/17.1-57/2020

г. Владимир

Резолютивная часть решения оглашена 18 мая 2020 года.

Решение в полном объеме изготовлено 25 мая 2020 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

«...» – председателя комиссии – руководителя управления;

«...» – члена комиссии – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

«...» – члена комиссии – главного государственного инспектора отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

рассмотрев дело № 033/01/17.1-57/2020 по признакам нарушения Комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации муниципального образования Вязниковский район Владимирской области (ИНН 3338002740 ОГРН 1063338009657, 601443, Владимирская область, г. Вязники, ул. Комсомольская, д. 1) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии на заседании:

представителей Счетной палаты Владимирской области – «...» (по доверенности № 02-775 от 22.07.2019), «...» (по доверенности № 02-438 от 17.05.2018;

представителей Комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации муниципального образования Вязниковский район Владимирской области – «...», «...» (доверенность № 01-12 от 20.04.2020)

УСТАНОВИЛА:

16.12.2019 г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее – Владимирское УФАС России) поступили материалы Счетной палаты Владимирской области о результатах выборочной проверки соблюдения органами местного самоуправления Вязниковского района действующего законодательства по передаче в аренду муниципальной собственности и управлению муниципальным имуществом.

В представленных материалах содержались сведения о заключении администрацией муниципального образования Вязниковский район Владимирской области дополнительного соглашения к договору аренды муниципального имущества №

498 от 27.04.2015, изменяющего его существенные условия (предмет и цену), без проведения процедур, установленных антимонопольным законодательством, свидетельствующих о нарушении части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В связи с установлением признаков нарушения антимонопольного законодательства, Владимирское УФАС России издало приказ о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 24.01.2020 №13/20 по признакам нарушения администрацией Вязниковского района Владимирской области (ИНН 3303004000 ОГРН 1023302954311, 601443, Владимирская область, г. Вязники, ул. Комсомольская. д. 1) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В ходе рассмотрения дела 033/01/17.1-57/2020 было установлено, что договор аренды и в дальнейшем спорное дополнительное соглашение были заключены не администрацией муниципального образования Вязниковский район Владимирской области, а Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Вязниковского района, т.е. самостоятельным юридическим лицом.

19.03.2020 г. Комиссией было вынесено определение № 02/444-кдэ о прекращении участия администрации МО Вязниковский район Владимирской области в рассмотрении дела № 033/01/17.1-57/2020 в качестве ответчика.

Определением от 19.03.2020 г. № 02/443-кдэ, в качестве ответчика по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 033/01/17.1-57/2020 был привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации Вязниковского района.

В ходе рассмотрения дела Комиссией Владимирского УФАС России установлены следующие обстоятельства.

Между комитетом по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации Вязниковского района (далее – Комитет, Арендодатель) и ООО «ЖЭК «Никологоры» (далее – Арендатор, ИНН 3338005558 ОГРН 1093338000634) на основании торгов был заключен договор аренды муниципального имущества № 498 от 27.04.2015 (далее – договор аренды № 498). Аукцион был признан несостоявшимся, договор заключен с единственным участником.

По условиям договора Арендодатель передавал, а Арендатор принимал в аренду следующее муниципальное имущество:

1 . Административное здание, назначение: административное, 2 - этажное, общая площадь 176,6 кв.м, инв. № 22425:20:0101, лит. А-А1, адрес объекта: Владимирская область, Вязниковский район, пос. Никологоры, ул. Текстильная, д. 41, условный номер: 33-33-03/033/2010-102 (далее – административное здание):

2. Автомобиль УАЗ - 3741, год выпуска 2000, рег. знак К 076 КА 33;

3. Автомобиль УАЗ - 3741, год выпуска 1996, рег. знак К 079 КА 33;

4. Автомобиль УАЗ - 3303 Т - 1202, год выпуска 1987, рег. знак К 077 КА 33;

5. Грузовой автомобиль УАЗ-390994, год выпуска 2006, рег. знак К 272 КА 33;

6. Самоходное шасси Т-16М (трактор), год выпуска 1980, рег. знак 33 ВН 85-45, паспорт самоходной машины АА 838222;

7. Автомобиль УАЗ-39099, год выпуска 2005, регистрационный знак К 075 КА 33.

Арендная плата была установлена в размере 152 232,42 рублей в год без учета НДС.

Договор аренды заключен по цене равной НМЦК.

Срок договора аренды с 27.04.2015 года по 26.04.2020 года.

Дополнительным соглашением от 14.07.2017 года из договора аренды исключили административное здание, оставив только автотранспортные средства.

Арендную плату установили в размере 20 707 рублей в год без учета НДС.

Фактически, стороны по договору аренды изменили его предмет, исключив недвижимое и оставив только движимое имущество, что в свою очередь, повлекло существенное уменьшение арендной платы.

В ходе рассмотрения дела 033/01/17.1-57/2020 от администрации Вязниковского района Владимирской области были получены письменные пояснения в отношении изложенных обстоятельств (исх. № 4/01-17 от 13.01.2020, № 649/01-17 от 11.02.2020, № 21.02.2020).

Из пояснений Комитета (исх. 01-12/198 от 24.03.2020), административное двухэтажное здание с кадастровым номером 33-33-03/033/2010-102 общей площадью 176,6 кв.м, расположенное по адресу: Вязниковский район, пос. Никологоры, ул. Текстильная, д. 41, принадлежало на праве собственности муниципальному образованию «Вязниковский район» Владимирской области (свидетельство серия 33 АЛ № 050036 от 18.11.2010 г.).

Данное здание после проведения торгов было передано по договору аренды № 498 от 27.04.2015 ООО «Жилищно-эксплуатационная компания «Никологоры».

Первый этаж административного здания обществом был передан в субаренду ООО «Водоканал» Вязниковского района (далее - ООО «Водоканал»), который в ходе банкротства прекратил свою деятельность и освободил занимаемые помещения.

В 2016 году к Администрации обратился Арендатор с просьбой исключить из договора аренды помещения первого этажа административного здания в связи с их неиспользованием, а также тяжелой финансовой нагрузкой по оплате арендных платежей.

Принимая во внимание письма ООО «ЖЭК «Никологоры» (от 15.03.2016 № 64, 27.10.2016 № 254), было принято решение о кадастровом разделении здания на два помещения.

Таким образом, была уточнена площадь помещений первого этажа и 09.04.2018 внесены изменения в постановление администрации района от 19.04.2013 № 424, согласно которому данные помещения были переданы МУП «Коммунальные системы» на праве хозяйственного ведения.

В отношении помещений второго этажа, был организован аукцион на право заключения договора аренды, по итогам которого заключен договор аренды нежилого помещения от 17.07.2017 № 500 с ООО «ЖЭК «Никологоры» как с единственным участником на сумму 70 560,00 руб. в год, без учета НДС.

Законодательство не содержит запрет на исключение объекта из договора аренды, а его изменение предусмотрено статьей 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При передаче данных помещений в аренду ООО «ЖЭК «Никологоры» договор аренды муниципального имущества от 27.04.2015 № 498 прекратил действие в части объекта недвижимости – административного здания.

Комитет полагает, что исключение объекта - административного здания из договора аренды не повлекло за собой изменение его существенных условий, а явилось фактом прекращения обязательств обеих сторон по договору.

В результате заключения дополнительного соглашения право сторон по объекту недвижимости имущества прекращены и не повлекли за собой изменение арендной платы в сторону уменьшения или увеличения за транспортные средства, что подтверждается оценкой. Расторжение договора аренды в части исключения недвижимого имущества, которое возможно разделить в натуре, законодательством запрета не установлено.

При заключении дополнительного соглашения к договору аренды № 498 цена за

имущество установлена в соответствии с оценкой о рыночной стоимости годовой арендной платы за транспортные средства, которая была проведена для аукциона при заключении данного договора, то есть цена за имущество не стала ниже.

По мнению Комитета, у сторон не возникло новых правоотношений по объекту недвижимости и не повлекло изменений в правоотношениях по аренде транспортных средств, что не повлекло за собой нарушение Закона о конкуренции и не создало преимущественные права для аренды вне конкурсных процедур.

Отказ администрации района заключить данное дополнительное соглашение могло повлечь за собой нарушение статьи 10 Закона о защите конкуренции, так как повлекло бы за собой ущемление интересов в сфере предпринимательской деятельности ООО «ЖЭК «Никологоры» и, как следствие, ущемление интересов неопределенного круга лиц (потребителей услуг по обслуживанию жилищного фонда) путем увеличения тарифа на услуги и финансовой нагрузки на население.

Таким образом, Комитет не согласен с вмененным нарушением части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку законодательная норма была соблюдена: договор аренды муниципального имущества от 27.04.2015 № 498 и договор аренды нежилого помещения от 17.07.2017 № 500 заключены на основании торгов, проведенных в соответствии с Законом о защите конкуренции и Приказом ФАС № 67.

Проанализировав представленные документы и сведения, пояснения сторон по делу № 033/01/17.1-57/2020 Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующему выводу.

В соответствии с [частью 5 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров в отношении муниципального имущества устанавливается федеральным антимонопольным органом.

Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67 утверждены [Правила](#), согласно [пункту 98](#) которых договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации.

Начальная цена аукциона в размере 152 232,42 в год без учета НДС установлена в извещении о проведении аукциона № 250315/0097173/01 от 23.05.2015 г.

Согласно аукционной документации, утвержденной 24.03.2015 г. заместителем главы администрации района, председателем комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству Князевой Е.В., размещение информации о проведении аукциона является публичной офертой, а подача заявок на участие в аукционе является акцептом оферты.

Пунктом 13.2. раздела XIII аукционной документации во исполнение с [пп. 16 пункта 114](#) Правил установлен запрет на изменение условий договора, при его заключении и исполнении, по соглашению сторон и в одностороннем порядке.

Кроме того, п. 3.4. раздела III аукционной документации установлено, что размер арендной платы по договору аренды не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

В соответствии со [статьей 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Договор аренды муниципального имущества от 27.04.2015 N 498 заключен по результатам открытого конкурса, в связи с чем ООО «ЖЭК «Никологоры» выразило свое согласие и готовность исполнять возложенные на победителя торгов обязательства в полном объеме в момент подачи заявки на аукцион.

В результате заключения дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия договора, а именно предмета и цены, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения (согласно [пункту 1 статьи 422 ГК РФ](#)).

Таким образом, дополнительное соглашение к договору аренды, изменившее предмет указанного договора фактически является новым договором аренды, который в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции должен был заключен на торгах.

Круг всех заинтересованных лиц в приобретении прав владения и пользования муниципальным имуществом можно выявить только при проведении торгов. Не проведение торгов в тех случаях, когда их проведение обязательно не позволяет обеспечить равный доступ хозяйствующих субъектов к государственному имуществу и создает условия для ограничения, недопущения и устранения конкуренции.

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительного соглашения, изменяющего существенные условия договора аренды без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных [статьей 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции), поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах ([часть 5 статьи 448 ГК РФ](#)).

Кроме прочего, изменение количества переданного в аренду имущества, повлекло в свою очередь значительное уменьшение арендной платы со 152 232,42 руб. до 20 707,00 в год без учета НДС. Сумму в первоначальном размере Арендатору следовало платить еще 2 года 9 месяцев 11 дней.

Исключение уже из действующего договора аренды муниципального имущества № 498 от 27.04.2015 административного здания и, как следствие, уменьшение арендной платы, является предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Кроме того, 18.09.2019 г. при проведении контрольного осмотра муниципального имущества инспектором Счетной палаты Владимирской области «...» было установлено, что фактически ООО «ЖЭК «Никологоры» незаконно использует для своей деятельности все двухэтажное здание.

Действия Комитета по допущению бездоговорного использования ООО «ЖЭК «Никологоры» помещений 1 этажа административного здания после исключения его из договора аренды привели по оценке Счетной палаты Владимирской области, к потере доходной части районного бюджета в общей сумме оценочно 134,6 тыс. руб. (за 2018 год и 9 месяцев 2019 года).

В соответствии с пунктом 10.9 Приказа ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» 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 торгов.

По результатам проведения анализа состояния конкуренции в рамках рассмотрения дела № 033/01/17.1-57/2020 установлено следующее:

- а) временной интервал определен с марта 2015 г. (дата размещения извещения о

проведении аукциона) по апрель 2020 г. (окончание срока действия договора аренды).

б) предметом договора является право заключения договора аренды муниципального имущества: двухэтажного административного здания общей площадью 176,6 кв.м. с кадастровым номером 33-33-03/033/2010-102 и 6 автотранспортных средств.

На основании вышеизложенного, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации Вязниковского района Владимирской области, выразившихся в заключении 14.07.2017 г. дополнительного соглашения к договору аренды муниципального имущества № 498 от 27.04.2015 г., изменяющего его существенные условия (предмет и цену) без проведения обязательных в силу антимонопольного законодательства торгов, нарушения части 1 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 1 статьи 17.1, статьей 23, частями 1-4 статьи 41, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом и землеустройству администрации муниципального образования Вязниковский район Владимирской области (ИНН 3338002740 ОГРН 1063338009657, 601443, Владимирская область, г. Вязники, ул. Комсомольская. д. 1) нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении 14.07.2017 г. дополнительного соглашения к договору аренды муниципального имущества № 498 от 27.04.2015 г., изменяющего его предмет и цену.

Председатель Комиссии

«...»

Члены комиссии:

«...»

«...»