



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**УПРАВЛЕНИЕ**  
**Федеральной антимонопольной службы**  
**по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008  
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82  
e-mail: to02@fas.gov.ru

На № 26.01.21 от № 8/485

**Заявитель:**

ООО «ЗМК АльфаТех»  
450029, г. Уфа, ул. Ульяновых, д.65,  
пом.1

**Ответчик:**

ГУП «Башавтотранс» Республики  
Башкортостан  
450052, г. Уфа, ул. Карла Маркса, 35

**Заинтересованные лица:**

ООО «Спецтехника»  
450081, г. Уфа, ул. Шота Руставелли,  
д.23

ООО «ГидроМашУфа»  
450081, г. Уфа, ул. Шота Руставелли,  
д.23, оф.4

Министерство земельных и  
имущественных отношений Республики  
Башкортостан  
450008, г. Уфа, ул. Цюрупы, 13

**РЕШЕНИЕ по делу Т0002/01/17.1-3224/2020**

Резолютивная часть решения оглашена 14.01.2021

В полном объеме решение изготовлено 25.01.2021

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

**Председатель комиссии:**

– заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

**Члены комиссии:**

– начальник отдела антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

– заместитель начальника отдела антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

в присутствии представителей ответчика – ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан – (доверенность от 31.12.2020),

(директор УПАТП № 2- филиала ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан),  
в отсутствие представителя заявителя - ООО «ЗМК АльфаТех»,  
уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

0197703

в отсутствие представителей заинтересованных лиц – ООО «Спецтехника», ООО «ГидроМашУфа», Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства №ТО002/01/17.1-3224/2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан (450052, г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 35, ИНН 0275026324) п. 1 ч. 3 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступило обращение ООО «ЗМК АльфаТех» (вх. №19764 от 16.10.2020) по факту создания преимущественных условий хозяйствующему субъекту ООО «ГидроМашУфа» в части предоставления ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан государственного имущества в аренду без проведения торгов.

Также в Управление поступило обращение ООО «ЗМК АльфаТех» (вх.№19765 от 16.10.2020) по факту создания преимущественных условий хозяйствующему субъекту ООО «Спецтехника» в части предоставления ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан государственного имущества в аренду без проведения торгов.

Между ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан и ООО «ГидроМашУфа» заключен договор аренды № 120/3 от 18.03.2019, в соответствии с условиями которого Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д, включающий в себя нежилые помещения: на первом этаже - пом. № 1-21, 21а, 22-25, 25а; на втором этаже - пом. № 1-30, 30а, 31-37, общей площадью 6 335,9 кв. м.

Вышеуказанное имущество находится на праве хозяйственного ведения у ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан.

Между ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан и ООО «Спецтехника» заключен договор аренды № 112/3 от 18.02.2019, в соответствии с условиями которого Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, включающий в себя нежилые помещения на первом этаже здания, Литера Д 1, пом. № 1, часть пом. № 2 (361,3 кв.м.) общей площадью 1 523 кв.м.

Вышеуказанное имущество находится на праве хозяйственного ведения у ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан.

Учитывая, что объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д1; г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д, являются недвижимым имуществом, то передача во временное владение и пользование указанных объектов должна осуществляться в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, на настоящий момент срок заключенного договора с ООО «Спецтехника», ООО «ГидроМашУфа» истек. Согласно имеющимся материалам ООО «Спецтехника», ООО «ГидроМашУфа» продолжают пользоваться вышеуказанным имуществом.

В соответствии с п.1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, 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.

Несоблюдение ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан процедуры предоставления недвижимого имущества, а именно объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д1; г.Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д, создало преимущества для хозяйствующих субъектов, получивших право аренды недвижимого имущества, и ограничило доступ к получению такого права иным хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в данной сфере.

На основании изложенного издан приказ Башкортостанского УФАС России от 04.12.2020 № 437 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан (450052, г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 35, ИНН 0275026324) п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пояснениям представителя ООО «ЗМК АльфаТех» в ходе заседания Комиссии 21.12.2020 общество изъявляет желание заключить новый договор аренды на указанные помещения на новый срок и ожидает проведение новых торгов.

Согласно письменным пояснениям ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан от 24.12.2021 вх. №24495, а также пояснениям в ходе заседании Комиссии 14.01.2021, ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан признает вину в бездействии по вопросу освобождения ООО «Спецтехника», ООО «ГидроМашУфа» занимаемых помещений. Также пояснили, что указанные субъекты осуществляют ежемесячную оплату за аренду указанных помещений по ценам, указанным в ранее действующих договорах, ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан оплату за аренду помещений принимает. 24.03.2020 истек срок разрешения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан на заключение новых договоров аренды. Договоры аренды были подписаны директором УПАТП № 2 – филиала ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан, который должен был обеспечить освобождение ООО «Спецтехника», ООО «ГидроМашУфа» занимаемых помещений после истечения срока действия договоров, что сделано не было.

В соответствии с письменными пояснениями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 28.12.2020 вх.№ 24771 Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан 24.01.2020 было дано разрешение на заключение договоров на новый срок 11 месяцев 25 дней при условии проведения ГУП «Башавтотранс»

Республики Башкортостан оценки рыночной стоимости годовой арендной платы на момент заключения договоров аренды.

ООО «Спецтехника» в письменных пояснениях от 28.12.2020 вх.№ 24766 указало, что в настоящее время в Арбитражном суде Республики Башкортостан находится на рассмотрении дело № А07-24404/2020 по исковому заявлению ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан об освобождении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, общей площадью 1 523 кв.м., в связи с чем, просит приостановить рассмотрение дела в отношении ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан до момента вступления в законную силу решения Арбитражного суда Республики Башкортостан по указанному делу.

ООО «ГидроМашУфа» в письменных пояснениях от 28.12.2020 вх.№ 24764 указало, что в настоящее время в Арбитражном суде Республики Башкортостан находится на рассмотрении дела № А07-24577/2020 по исковому заявлению ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан об освобождении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, общей площадью 6 335,9 кв.м., в связи с чем, просит приостановить рассмотрение дела в отношении ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан до момента вступления в законную силу решения Арбитражного суда Республики Башкортостан по указанному делу.

Изучив материалы дела, заслушав и исследовав доказательства, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующим выводам.

1. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан письмом № АХ-25/1436 уведомило ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан о согласовании проведения аукциона № 258 на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда – нежилых помещений 1,2 этажей, литера Д, площадью 6335,9 кв.м., расположенных по адресу: г. Уфа, ул.Владивостокская, д.4, на срок до 1 года, в целях: складская деятельность.

Приказом от 08.02.2019 № 35 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан утверждена документация по проведению аукциона № 258 на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан и закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан.

08.02.2019 на официальном сайте в сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 080219/1124025/01.

В соответствии с указанным извещением о проведении торгов на торги выставлено право на заключение договора аренды в отношении нежилых помещений, литер Д, 1 этаж: пом. № 1-21, 21а, 22-25а, 2 этаж: пом.№ 1-30, 30а, 31-37, расположенных по адресу: Уфа, ул.Владивостокская, д. 4.

Срок заключения договора - 11 месяцев 25 дней, ежегодный платеж 12 118 800 рублей.

В соответствии с протоколом № 258/1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 05.03.2019 на участие в аукционе по указанному лоту подана одна

заявка от участника – ООО «ГидроМашУфа», аукцион признан несостоявшимся ввиду поступления одной заявки на участие в аукционе по указанному лоту, договор аренды заключен с претендентом по лоту № 1 как с единственным заявителем, подавшим заявку на участие в аукционе по соответствующему лоту.

По результатам проведенного аукциона 18.03.2019 между ГУП «Башавтотранс» РБ и ООО «ГидроМашУфа» заключен договор аренды № 120/3 в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за государственным унитарным предприятием, в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в пользование объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д, включающий в себя нежилые помещения: на первом этаже – пом. № 1-21, 21а, 22-25, 25а; на втором этаже – пом. № 1-30, 30а, 31-37, общей площадью 6 335,9 кв.м.

В соответствии с п. 2.1 договора аренды № 120/3 от 18.03.2019 срок действия договора установлен с 18.03.2019 года по 13.03.2020 года.

Согласно п. 6.1 договора аренды № 120/3 от 18.03.2019 размер арендой платы составляет 1 009 900 рублей в месяц.

16.12.2019 ООО «ГидроМашУфа» направило в адрес ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмо № 299 с просьбой продлить срок действия договора аренды № 120/3 от 18.03.2019 в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д, на первом этаже – пом. № 1-21, 21а, 22-25, 25а; на втором этаже – пом. № 1-30, 30а, 31-37, общей площадью 6 335,9 кв.м. на срок до одного года (11 месяцев 25 дней).

В ответ на указанное письмо 05.03.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом № 08-07/818 направило в адрес ООО «ГидроМашУфа» проект договора аренды № 120/3.а в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за государственным унитарным предприятием, на новый срок с 14.03.2020 по 09.03.2021, в соответствии с п. 6.1 которого размер арендной платы составляет 1 590 310,90 рублей. Также указанным письмом ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан уведомило ООО «ГидроМашУфа» о том, что размер арендной платы не может быть сохранен в размере, установленном в договоре аренды № 120/3 от 18.03.2019.

08.04.2020 ООО «ГидроМашУфа» направило в адрес ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмо № 33 с просьбой заключить договор аренды в отношении помещения, расположенного по адресу г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, общей площадью 6 335,9 кв. м. на новый срок с размером арендной платы, не превышающем 1 009 900 рублей, с применением льготных ставок, освобождением от арендной платы с 01.04.2020 до 31.12.2020.

В ответ на указанное письмо ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом от 14.04.2020 № 08-07/1414 уведомило ООО «ГидроМашУфа» о том, что предприятие не обязано осуществлять за счет собственных средств поддержку малого и среднего предпринимательства с просьбой надлежащим образом исполнять условия договора аренды в размере 1 590 310,90 рублей.

26.05.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан направило в адрес ООО «ГидроМашУфа» претензию об оплате задолженности в размере 917 423,68 рубля.

13.07.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом № 292 направило в адрес ООО «ГидроМашУфа» претензию об оплате задолженности в размере 4 273 089,74 рублей.

В ответ на указанную претензию ООО «ГидроМашУфа» направило в адрес ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмо № 94 от 14.10.2020 о том, что предлагаемую сумму арендной платы за помещения, расположенные по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, а также сумму задолженности, общество считает необоснованными.

20.10.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом № 07-2-04/3515 уведомило ООО «ГидроМашУфа» о том, что договор аренды № 120/3 от 18.03.2019 прекратил свое действие в связи с истечением срока действия 13.03.2020. Арендная плата на период аренды с 14.03.2020 по 09.03.2021 установлена на основании отчета об оценке рыночной стоимости права временного пользования №001/3/3 от 22.01.2020 и согласована Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, в связи с чем основания для установления иного размера арендной платы отсутствуют. ГУП «Башавтотранс» уведомило о необходимости погасить задолженность в полном объеме и освободить занимаемые помещения.

ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан представлен отчет №001/3/3-20 об оценке рыночной стоимости права временного пользования на условиях аренды нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, литер Д, 1 эт., пом. 1-21, 21а, 22-25, 25а; 3 эт.1-30, 30а, 31-37, общей площадью 6 335,9 кв. м., в соответствии с которым арендная плата составляет 1 590 311 рублей в месяц.

2. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан письмом № АХ-25/13 от 09.01.2019 уведомило ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан о согласовании проведения аукциона на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда, расположенных по адресу: г.Уфа, ул.Владивостокская, д. 4.

Приказом от 16.01.2019 № 8 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан утверждена документация по проведению аукциона № 251 на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности Республики Башкортостан и закрепленного на праве хозяйственного ведения за ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан.

16.01.2019 на официальном сайте в сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 160119/1124025/01.

В соответствии с указанным извещением о проведении торгов на торги выставлено право на заключение договора аренды в отношении нежилых помещений на первом этаже, литер Д1, пом. № 1, часть пом. № 2, площадью 361,3 кв.м., расположенных по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4.

Срок заключения договора -11 месяцев 25 дней, ежегодный платеж 3 596 716,8 рублей.

В соответствии с протоколом № 251/8 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 07.02.2019 на участие в аукционе по указанному лоту подана одна заявка от участника – ООО «Спецтехника», аукцион признан несостоявшимся ввиду поступления одной заявки на участие в аукционе по указанному лоту, договор аренды заключен с претендентом по лоту № 1 как с единственным заявителем, подавшим заявку на участие в аукционе по соответствующему лоту.

По результатам проведенного аукциона 18.03.2019 между ГУП «Башавтотранс» РБ и ООО «Спецтехника» заключен договор аренды № 112/3, в соответствии с условиями которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в пользование объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, включающий в себя нежилые помещения на первом этаже здания, Литера Д1, пом. № 1, часть пом. № 2 (361,3 кв.м.) общей площадью 1 523 кв.м.

В соответствии с п. 2.1 договора аренды № 112/3 от 18.03.2019 срок действия договора установлен с 18.02.2019 года по 13.02.2020 года.

Согласно п. 6.1. Договора размер арендой платы составляет 299 726,40 рублей в месяц.

16.12.2019 ООО «Спецтехника» направило в адрес ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмо № 384 с просьбой продлить срок действия договора аренды № 112/3 от 18.02.2019 в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д1, пом. № 1, часть пом. 2 (361,3 кв.м.) общей площадью 1 523 кв.м. на срок до одного года (11 месяцев 25 дней).

В ответ на указанное письмо 20.02.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом № 75 направило в адрес ООО «Спецтехника» проект договора аренды № 120/3.а в отношении находящихся в государственной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за государственным унитарным предприятием, на новый срок с 14.02.2020 по 09.02.2021, в соответствии с п. 6.1 которого размер арендной платы составляет 514 774 рубля. Также указанным письмом ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан уведомило ООО «Спецтехника» о том, что размер арендной платы не может быть сохранен в размере, установленном в договоре аренды № 112/3 от 18.02.2019.

08.05.2020 ООО «Спецтехника» направило в адрес ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмо № 38 с просьбой заключить договор аренды в отношении помещения, расположенного по адресу г. Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, общей площадью 1523 кв. м. на новый срок с применением льготных ставок, освобождением от арендной платы с 01.04.2020 до 31.12.2020.

В ответ на указанное письмо ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом от 21.05.2020 уведомило ООО «Спецтехника» о том, что предприятие не имеет финансовой возможности для освобождения ООО «Спецтехника» от арендной платы с просьбой надлежащим образом исполнять обязательства по аренде нежилых помещений, оплате задолженности по арендной плате в размере 632 209,26 рублей.

13.07.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан направило в адрес ООО «Спецтехника» требование об освобождении занимаемых помещений и передаче их ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан.

Также 13.07.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан направило в адрес ООО «Спецтехника» претензию № 293 об оплате задолженности в размере 2 039 094,79 рубля.

13.10.2020 ООО «Спецтехника» направило в адрес ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмо № 51 о том, что предлагаемую сумму задолженности общество считает необоснованной.

20.10.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан письмом № 07-7-04/3514 уведомило ООО «Спецтехника» о том, что договор аренды № 112/3 от 18.02.2019 прекратил свое действие в связи с истечением срока действия 13.02.2020. Арендная плата на период аренды с 14.02.2020 по 09.02.2021 установлена на основании отчета об оценке рыночной стоимости права временного пользования №001/113-9 от 11.12.2020 и согласована Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, в связи с чем основания для установления иного размера арендной платы отсутствуют. ГУП «Башавтотранс» уведомило о необходимости погасить задолженность в полном объеме и освободить занимаемые помещения.

ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан представлен отчет №011/133-19 об оценке рыночной стоимости права временного пользования на условиях аренды нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, лит. Д1, пом. № 1, часть пом.№ 2, общая площадь 1523 кв.м., в соответствии с которым арендная ставка 338 руб./мес. за 1 кв.м.; пом. № 2, 3, 4, общая площадь 195,7 кв.м., арендная ставка 354 руб./мес. за 1 кв.м.

В соответствии с п. 10.10 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, проведен анализ состояния конкуренции на рынке управления арендованным недвижимым имуществом.

Предметом договоров является аренда недвижимого имущества.

Временной интервал анализа указанного рынка определен периодом с 18.02.2019 по 04.12.2020.

Согласно п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, 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, а именно путем проведения публичных процедур (торгов).

Согласно ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в ч.2 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.

По истечении срока действия договора аренды государственного или муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения государственному унитарному предприятию, арендодатель не вправе отказать арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, в заключении договора аренды на новый срок (если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации) без проведения конкурса, аукциона (при одновременном соблюдении условий о сроке и порядке определения размера арендной платы, предусмотренных ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции), за исключением случаев, прямо предусмотренных в ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно разъяснению по применению ч. 9 и ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, которое указано в п. 4.1 и п. 4.2 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном ч. 1 или ч. 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений ч. 9 ст. 17.1 Закона о конкуренции.

Как следует из положений ч. 9, ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, целью введения для арендатора, надлежащим образом исполнившего свои обязанности, исключения из общего правила о проведении торгов при переходе прав на имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, является реализация гарантий создания для добросовестного участника гражданско-правовых отношений необходимой инфраструктуры товарного рынка и необходимых условий, устранение административных и иных препятствий для развития предпринимательства, осуществления хозяйствующими субъектами деятельности на товарных рынках, обеспечение стабильности в деятельности товарных рынков.

В соответствии с ч. 10 ст. 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 ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев: принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким

имуществом; 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.

Таким образом, договор аренды муниципального имущества подлежит заключению (продлению) на новый срок в порядке, установленном ч. 9 – ч.10 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

Позиция Комиссии согласуется с правовым подходом, отраженным в Определении судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30.06.2017 №305-КГ17-2739, Определениях ВС РФ от 18.12.2015 № 309-ЭС15-16183 по делу №А60-43162/2014 и от 24.12.2014 № 307-ЭС14-4691 по делу № А56-63940/2013.

Как следует из представленных материалов ООО «Спецтехника» и ООО «ГидроМашУфа» не принимают новый размер арендной платы, определенный по результатам оценки рыночной стоимости объекта, указанный в отчетах об оценке рыночной стоимости права временного пользования на условиях аренды нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д1; г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д.

Кроме того, в соответствии с проектами договоров аренды указанных помещений срок заключения договоров составляет менее чем три года.

Таким образом, условия для заключения договора аренды без проведения конкурса, аукциона, указанные в ч. 9 ст.17.1 Закона о защите конкуренции: срок действия договора аренды и порядок определения размера арендной платы, не соблюдены.

Кроме того, в силу п. 2 ст. 295 Гражданского Кодекса Российской Федерации предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Вместе с тем, в соответствии с письмом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 24.01.2020 ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан дано разрешение на заключение договора аренды с ООО «ГидроМашУфа» и ООО «Спецтехника» на новый срок 11 месяцев 25 дней для складской деятельности при условии проведения ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан оценки стоимости годовой арендной платы и отсутствия задолженности по арендной плате на момент заключения договоров.

В случае неоформления права пользования в двухмесячный срок данное решение теряет силу.

Таким образом, срок действия указанного разрешения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан истек 24.03.2020.

Вместе с тем, в соответствии с актами осмотра помещений от 24.11.2020 при осмотре помещений, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д1; г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, установлено,

что ООО «ГидроМашУфа» и ООО «Спецтехника» занимают и используют помещения.

Таким образом, на настоящий момент срок заключенных договоров с ООО «Спецтехника» и ООО «ГидроМашУфа» истек, ООО «Спецтехника» и ООО «ГидроМашУфа» продолжают пользоваться переданными им помещениями.

Учитывая, что объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д1; г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, Литер Д, являются недвижимым имуществом, принадлежащем на праве хозяйственного ведения ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан, то передача во временное владение и пользование указанных объектов должна осуществляться в соответствии с п. 1 ч. 3 ст.17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном ч. 1 ст.17.1 Закона о защите конкуренции.

Несоблюдение ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан процедуры предоставления объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д1; г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д, создало преимущества для хозяйствующих субъектов, получивших право аренды недвижимого имущества, и ограничило доступ к получению такого права иным хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в данной сфере, чем ущемлены права и законные интересы неопределенного круга хозяйствующих субъектов - потенциальных участников торгов.

Таким образом, действия ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан, выразившиеся в несоблюдении ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан процедуры предоставления объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, включающих в себя нежилые помещения на первом этаже здания, Литера Д 1, пом. № 1, часть пом. № 2 (361,3 кв.м.) общей площадью 1 523 кв.м; а также объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д, включающих в себя нежилые помещения: на первом этаже - пом. № 1-21, 21а, 22-25, 25а; на втором этаже - пом. № 1-30, 30а, 31-37, общей площадью 6 335,9 кв. м., являются нарушением п.1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела установлено, что в настоящее время в Арбитражном суде Республики Башкортостан находятся на рассмотрении дело №А07-24404/2020 о выселении ООО «Спецтехника» из нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Владивостокская, д.4, включающего в себя нежилые помещения на первом этаже № 1, часть помещения № 2 (361,3 кв.м.), а также дело № А07-24577/2020 о выселении ООО «ГидроМашУфа» из нежилого помещения.

Комиссия отмечает, что отношения сторон по вопросу исполнения договорных обязательств, выселения из помещений, а также оплате по договору носят гражданско-правовой характер, в рамках рассмотрения указанных судебных дел не рассматривается вопрос нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, основания для приостановления рассмотрения дела в отношении ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан до момента вступления в законную силу решений Арбитражного суда Республики Башкортостан по указанным делам отсутствуют.

Вместе с тем, учитывая рассмотрение Арбитражным судом Республики Башкортостан дела № А07-24404/2020 о выселении ООО «Спецтехника» из нежилого помещения, а также дела № А07-24577/2020 о выселении ООО «ГидроМашУфа» из нежилого помещения, в части принятия ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан на настоящий момент мер по освобождению указанных помещений, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч.1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Башкортостанского УФАС России,

#### РЕШИЛА:

1. Признать ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан (450052, г.Уфа, ул. Карла Маркса, д. 35, ИНН 0275026324) нарушившим п. 3 ч. 1 ст.17.1 Закона о защите конкуренции, что выразилось в несоблюдении ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан процедуры предоставления объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Уфа, ул.Владивостокская, д. 4, включающих в себя нежилые помещения на первом этаже здания, Литера Д 1, пом. № 1, часть пом. № 2 (361,3 кв.м.) общей площадью 1 523 кв.м; а также объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г.Уфа, ул. Владивостокская, д. 4, Литер Д, включающих в себя нежилые помещения: на первом этаже - пом. № 1-21, 21а, 22-25, 25а; на втором этаже - пом. № 1-30, 30а, 31-37, общей площадью 6 335,9 кв. м.

2. Предписание ГУП «Башавтотранс» Республики Башкортостан (450052, г. Уфа, ул. Карла Маркса, д. 35, ИНН 0275026324) не выдавать.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Республики Башкортостан.