



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**  
по делу № 066/01/17.1-4288/2022  
о нарушении антимонопольного законодательства

29 марта 2023 г. г. Екатеринбург  
Резолютивная часть оглашена 24 марта 2023 г.  
В полном объеме изготовлено 29 марта 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ Свердловского УФАС России от 30.12.2022 № 624/22) в составе:

Председатель комиссии: заместитель руководителя  
Управления;  
члены Комиссии: начальник отдела контроля  
органов власти;  
специалист I разряда отдела  
контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя:*

- Контрольное управление муниципального образования Алапаевское (624600, Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Розы Люксембург, д. 31, далее - Контрольное управление) –

*ответчика:*

- Управление муниципального имущества, архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования Алапаевское (624632, Свердловская обл., р-н Алапаевский, п. Заря, ул. Ленина, д. 25, далее - Управление муниципального имущества) –

*заинтересованных лиц:*

- Индивидуальный предприниматель Халемина Р.Г.

– явка не

обеспечена;

- Администрация муниципального образования Алапаевское (624600), Свердловская область, г. Алапаевск, ул. Розы Люксембург, д. 31, далее - Администрация) –

2

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и п. 98 Правил 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 (утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67),

**УСТАНОВИЛА:**

Дело возбуждено Приказом от 30.12.2022 № 624/22 и Определением от 10.01.2023 назначено к рассмотрению на 31.01.2023. Определением от 31.01.2023 рассмотрение дела отложено на 01.03.2023 когда было принято Заключение об обстоятельствах дела. Определением от 01.03.2023 рассмотрение дела отложено на 24.03.2023, когда была оглашена резолютивная часть решения.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области поступило заявление Контрольного управления (вх. № 11111-ЭП/22 от 01.11.2022) о возможном нарушении: Управлением муниципального имущества антимонопольного законодательства.

Контрольное управление в заявлении указывает на то, что в результате проведения Контрольным управлением контрольного мероприятия по теме «Проверка правильности исчисления, полнота и своевременность поступления в местный бюджет доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, включая объекты нежилого фонда и жилых помещений (за исключением муниципального имущества бюджетных и автономных учреждений) в 2020-2021 годах» было установлено, что между Управлением муниципального имущества и ИП Халеминой Р.Г. был заключен договор аренды муниципального имущества муниципального образования Алапаевское от 23.03.2020 № 1 (далее – Договор аренды) на предоставление за плату во временное владение и пользование нежилого помещения площадью 553,0 кв.м. кадастровый номер: 66:01:2401001:859, расположенного по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, с. Нижняя Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д.19. Договор заключен на основании п.15 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 120220/3225082/03 от 04.03.2020 года № 1) с арендной платой в месяц в сумме 35 324, 00 руб. 01.04.2020 между Управлением муниципального имущества и ИП Халеминой Р.Г. заключено дополнительное соглашение № 1 (Приложение № 3 к Договору, далее – Дополнительное соглашение № 1) об изменении предмета договора и размера арендной платы.

На основании Дополнительного соглашения № 1 исключено предоставление за плату во временное владение и пользование нежилого помещения — подвал общей площадью 186,6 кв.м., с изменением арендной платы с 35 324,00 руб. на 27 113, 60 руб. Заявитель считает, что заключение Дополнительного соглашения № 1 изменило существенные условия Договора аренды, согласованного в момент его заключения на торгах. Таким образом, по мнению заявителя, в действиях Управления муниципального имущества усматриваются признаки нарушения антимонопольного законодательства.

От Администрации в адрес Свердловского УФАС России направлено письмо о предоставлении информации (вх. № 12299-ЭП/22 от 17.11.2022), в котором Администрация пояснила, что в соответствии с постановлением Администрации от 12.02.2020 № 112 «Об

организации проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества муниципального образования Алапаевское (далее – Постановление Администрации № 112) **Администрацией были организованы торги на право заключения договора аренды муниципального имущества (нежилые помещения) в форме аукциона:**

№ лота	Наименование имущества, передаваемого в аренду, его характеристика	Целевое назначение муниципального имущества, права на которое переданы по договору	Наименование и единица измерения предмета аукциона (без НДС (руб.)	Цена лота (руб.)	Шаг аукциона (руб.) 5%
1	Подвал-помещение площадью 553,0 кв.м. в том числе подвал общей площадью 186,6 кв.м. (в том числе нежилые здания, строения, сооружения) по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, с/пос. Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д. 19	Промышленность, хранение	1766,2 (Предметить пять тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 20 копеек) (без учета НДС)	Не установлен	176,62 (Шаг аукциона составляет двадцать тысяч рублей 20 копеек)

Решением комиссии от 04.03.2020 аукцион был признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе. На основании Протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 120220/3225082/03 от 04.03.2020 № 1, Управление муниципального имущества заключило Договор аренды с единственным участником торгов – ИП Халеминой Р.Г.

23.03.2020 в Администрацию ИП Халеминой Р.Г. поступило заявление о внесении изменений в Договор аренды в части исключения помещения подвала, общей площадью 186,6 кв.м, в связи с тем, что фактически подвал является техническим и не может использоваться для осуществления хозяйственной деятельности.

01.04.2020 между Управлением муниципального имущества и ИП Халеминой Р.Г. было заключено дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды, согласно которому площадь подвала исключена из Договора аренды, арендная плата уменьшена, соразмерно занимаемой площади. В результате произведенной корректировке общей площади арендуемых нежилых помещений перечень спорных помещений не был дополнен иными, ранее не входившими в состав предмета аренды, помещениями. Соответственно, по мнению Администрации, передачи ИП Халеминой Р.Г. новых объектов во владение и пользование, ранее не входившими в состав предмета аренды, помещениями. Соответственно, по мнению Администрации, передачи ИП Халеминой Р.Г. новых объектов во владение и пользование, ранее не входившими в состав предмета аренды, помещениями. Соответственно, по мнению Администрации, передачи ИП Халеминой Р.Г. новых объектов во владение и пользование, ранее не входившими в состав предмета аренды, помещениями.

В пояснениях (вх. № 683-ЭП/23 от 16.01.2023) Контрольное управление просит привлечь в качестве ответчика Управление муниципального имущества так как учреждение является юридическим лицом, действующим на основании Положения «Об Управлении муниципальных отношений и неналоговых доходов Администрации МО Алапаевское», утв. решением Думы МО Алапаевское от 28.02.2017 № 96 (с изм. от 27.01.2022 № 67) ИНН/КПП 6601016077/667701001. Начальник Управления –

Управлением муниципального имущества заключен Договор аренды с ИП Халеминой Р.Г. 01.04.2020 Управлением муниципального имущества заключено

дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды с ИП Халеминой Р.Г. о изменении предмета договора и размера арендной платы.

Также Управление муниципального имущества является главным администратором доходов по администрированию поступающих платежей по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за искл. земельных участков) в соответствии с приложением № 4 к Решению Думы муниципального образования Алапаевское от 11.12.2019 № 554 «О бюджете МО Алапаевское на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 гг.».

На заседании Комиссии Администрация пояснила, что подвал, исключенный из Договора аренды путем заключения Дополнительного соглашения № 1 от 01.04.2020 с ИП Халеминой Р.Г., является техническим и не может быть использован для осуществления хозяйственной деятельности. Также вышеуказанный подвал, являясь муниципальной собственностью, принадлежит на праве владения и пользования учреждению детского сада и фельдшерско-акушерскому пункту (далее – ФАП).

На заседании Комиссии ИП Халеминина Р.Г. пояснила, что вышеуказанный подвал не использовался для осуществления ее предпринимательской деятельности, в данном подвале проходят коммуникации ФАП и учреждения детского сада. Также ИП Халеминина указала, что в соответствии с п. 7.4 Договора аренды любые изменения и дополнения к Договору аренды должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

В пояснениях (вх. № 4270-ЭП/23 от 01.03.2023) Управление муниципального имущества указало, что в целях устранения нарушений антимонопольного законодательства, выразившегося в заключении к Договору аренды дополнительного соглашения № 1 от 01.04.2020, Управление муниципального имущества и ИП Халеминина Р.Г. заключили 01.02.2023 дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды (далее – Дополнительное соглашение № 2). Согласно дополнительному соглашению № 2 стороны договорились расторгнуть дополнительное соглашение № 1. Условия Дополнительного соглашения № 1 не применяются с момента подписания дополнительного соглашения № 2. В целях разделения подвала общей площадью 186,6 кв.м. и помещений общей площадью 553,0 кв.м., по адресу: с. Нижняя Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д. 19, объявлен электронный аукцион на выполнение кадастровых работ по изготовлению технических планов и постановке на кадастровый учет объектов недвижимости, составляющих имущество казны муниципального образования Алапаевское от 22.02.2023 № 0162300078623000023.

Администрация в письменных пояснениях (вх. № 6424-ЭП/23 от 24.03.2023) указала, что в целях устранения нарушений антимонопольного законодательства, выразившегося в заключении к договору аренды №1 от 23.03.2020 дополнительного соглашения №1 от 01.04.2020, Управление муниципальным имуществом направило в адрес ИП Халеминой Р.Г. предложение о внесении в бюджет муниципального образования Алапаевское арендной платы за период с 01.04.2020 по 01.02.2023 в размере 279 153 (Двести семьдесят девять тысяч сто пятьдесят три) руб. 60 коп. (исх. № 469 от 23.03.2023).

Оценки в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, полученные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 2, 4 и ч. 5 ст. 45, ч. 1 и ч. 5 ст. 48.1 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.

По результатам анализа состояния конкуренции (Краткий отчет (обзор) от 01.03.2023), проведенного в соответствии с ч. 5.1 ст. 45 Закона о защите конкуренции и п. 10.10 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке (утв. Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220) *временной итервас* исследования определен периодом с 01.04.2020 (момент заключения дополнительного соглашения № 1 от 01.04.2020 к договору аренды № 1 от 23.03.2020) по 01.03.2023 (момент принятия Комиссией Заключения об обстоятельствах дела). Предметом договора аренды муниципального имущества муниципального образования Алапаевское № 1 от 23.03.2020, являются *нежилые помещения* площадью 553,0 кв.м. (в том числе подвал общей площадью 186,6 кв.м.) на двух этажах здания (реестровый номер – 152/1) кадастровый номер: 66:01:2401001:859, расположенные по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, с. Нижняя Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д.19.

Отношения, связанные с заключением и исполнением договора аренды государственного и муниципального недвижимого имущества, регулируются в соответствии с положениями главы 34 Гражданского кодекса РФ, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), а также 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 15 части 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: лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

Согласно ч. 8 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции при заключении и (или) исполнении указанных в частях 1 и 3 указанной статьи договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

Согласно части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции **порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.**

В соответствии с п. 151 Правил в случае, если аукцион признан **несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе** либо признания участником аукциона только одного заявителя, **с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе**, в случае, если указанная заявка соответствует

требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, **организатор аукциона обязан заключить договор** на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении аукциона.

На основании п.150 Правил, заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 настоящих Правил.

Согласно п. 98 Правил договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. **При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.**

На основании пп. 3, 16 п. 114 Правил **документация об аукционе** помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать:

- порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также **указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;**

- указание на то, что при заключении и исполнении договора **изменение условий договора**, указанных в документации об аукционе, **по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.**

Учитывая указанные нормы действующего законодательства, пунктами 40 (114) Правил установлено, что документация о торгах должна содержать порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что **цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.**

В соответствии с позицией Верховного суда РФ, отраженной в Решении от 30.09.2019 № АКПИ19-569 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующими подпункта 3 пункта 40, подпункта 3 пункта 114 Правил 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, утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67» **указание** в конкурсной документации и документации об аукционе на то, что **цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения** (подпункт 3 пункта 40, подпункт 3 пункта 114 Правил), соответствуют антимонопольному законодательству Российской Федерации и призваны **гарантировать отсутствие необоснованных экономических преимуществ** как победителям торгов, так и **единственному участнику торгов** при осуществлении предпринимательской деятельности с использованием государственного или муниципального имущества.

Согласно п. 14 Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приложение к письму ФАС России от 04.09.2013 N АП/34611/13) **в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения**, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным

законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

В соответствии со статьей 432 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.

С учетом вышесказанного, **заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции**, поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ).

Кроме того, **уменьшение арендной платы является предоставлением преимущества отдельному хозяйствующему субъекту**, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о конкуренции предоставление таких преимуществ является государственной или муниципальной преференцией и подлежит контролю в порядке, установленном главой 5 вышеупомянутого закона.

Учитывая указанные нормы ГК РФ и требования антимонопольного законодательства, подпункт 16 пункта 40 (114) Правил не допускает изменение условий договора, заключенного на торгах, как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке.

Согласно п. 1, 3 ч. 8 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами по основаниям, установленным законом; по иным основаниям, **если изменение договора не повлечет на его условия, имеющие существенное значение для определения цены на торгах.**

Согласно абз. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ч. 3 ст. 607 ГК РФ **в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество**, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно абз. 1 ст. 650 ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Согласно ч. 1 ст. 654 ГК РФ **договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.** При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

Позиция Администрации, изложенная в ответе, со ссылкой на судебную практику о том, что само по себе согласование уменьшения арендной по договору площади не образует нового объекта договора аренды (постановления Второго ААС от 31.10.2017 №

02АП-7424/17, АС Московского округа от 21.02.2018 № Ф05-21031/17, Девятого ААС от 28.06.2018 N 09АП-24002/18, оставленное без изменения постановлением АС Московского округа от 24.09.2018 N Ф05-13930/18, Постановление АС Московского округа от 07.02.2017 N Ф05-19585/16) является необоснованной, так как данная позиция распространяется лишь на случаи изменения условий договоров, заключенных до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а именно до 02.07.2008.

В соответствии с позицией ФАС России, отраженной в письме от 17.07.2008 № ИА/17746 **заключение после 02.07.2008** договоров передачи имущества без проведения конкурса или аукциона, а также продление после указанной даты ранее заключенных договоров, заключение **дополнительных соглашений, расширяющих предмет договоров, является нарушением требований, предусмотренных ст. 17.1 и гл. 5 Закона о защите конкуренции.** Таким образом, заключая дополнительные соглашения, уменьшающих предмет договора, заключенного до 02.07.2008, не является нарушением требований, предусмотренных ст. 17.1 и гл. 5 Закона о защите конкуренции, что и подтверждает судебная практика, приведенная Администрацией в ответном письме.

Комиссией установлено, что в соответствии с п.1.1, 1.3 Положения «Об Управлении муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством Администрации муниципального образования Алапаевское», утв. Решением Думы муниципального образования Алапаевское от 28 февраля 2017 г. № 96 (далее – Положение) Управление муниципального имущества является функциональным органом Администрации муниципального образования Алапаевское и создано для решения вопросов местного значения муниципального образования Алапаевское в области архитектуры и градостроительства, управления и распоряжения собственностью муниципального образования Алапаевское. Управление муниципального имущества обладает правами юридического лица по типу казенного учреждения, имеет самостоятельный баланс, лицевые счета в отделении Федерального казначейства и в Финансовом управлении Администрации муниципального образования Алапаевское, открытые в соответствии с действующим законодательством, печать с изображением герба муниципального образования Алапаевское и своим полным наименованием, фирменные штампы и бланки.

Согласно пп. 9 п. 2.1 Положения одним из полномочий Управления муниципального имущества выступает управление и распоряжение муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское, а также имуществом, находящимся в собственности Российской Федерации и Свердловской области, переданным муниципальному образованию Алапаевское для осуществления отдельных государственных полномочий.

Следовательно, Управление муниципального имущества является юридическим лицом, действующим на основании Положения, выступает стороной Договора аренды с ИП Халеминой Р.Г. и стороной Дополнительного соглашения № 1, а также является главным администратором доходов по администрированию поступающих платежей по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за искл. земельных участков) в соответствии с приложением № 4 к Решению Думы муниципального образования Алапаевское от 11.12.2019 № 554 «О бюджете МО Алапаевское на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 гг.».

Из представленного Администрацией Договора и Дополнительного соглашения № 1 следует, что Договор аренды был заключен между Управлением муниципального имущества и ИП Халеминой Р.Г. 23.03.2020.

Предметом Договора аренды, согласно абз. 1 п. 1.1, выступали нежилые помещения площадью 553,0 кв.м. (в том числе подвал общей площадью 186,6 кв.м.) на двух этажах здания (реестровый номер – 152/1) кадастровый номер: 66:01:2401001:859, расположенные по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, с. Нижняя Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д.19.

В соответствии с п.1 Дополнительного соглашения № 1 в абз. 1 п. 1.1, в Договор аренды внесены изменения, согласно которым предметом Договора становятся нежилые помещения площадью 366,4 кв.м. на двух этажах здания (реестровый номер – 152/1) кадастровый номер: 66:01:2401001:859, расположенные по адресу: Свердловская область, Алапаевский район, с. Нижняя Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д.19.

Из представленных Администрацией документов, Свердловским УФАС России установлено, что п. 1.2. *документация об аукционе* на право заключения договора аренды муниципального имущества муниципального образования Алапаевское, утвержденной Постановлением Администрации № 112 содержит сведения о том, что *размер арендной платы, определенной по итогам аукциона, остается неизменным до 31.12.2020*. Арендная плата подлежит ежегодной индексации. Цена договора (цена лота) может быть пересмотрена сторонами в сторону увеличения, но не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Согласно п. 3.1. Договора аренды *арендная плата* в месяц за пользование Имуществом Арендодателя, указанным в п. 1.1. настоящего Договора аренды *устанавливается в размере 35324,00* (Тридцать пять тысяч триста двадцать четыре) рубля 00 копеек (без учета НДС), в том числе:

- за помещения, общей площадью 366,4 кв.м., составляет 27113,60 (Двадцать семь тысяч сто тринадцать) рублей 60 копеек;  
- за подвал, общей площадью 186,6 кв.м., составляет 8210,40 (Восемь тысяч двести десять) рублей 40 копеек.

Согласно п. 3.5. Договора аренды *размер арендной платы*, определенный по итогам аукциона, *остается неизменным до 31 декабря 2020 года*. Арендная плата подлежит ежегодной индексации. При индексации применяется индекс потребительских цен.

В соответствии с п.1.2. Дополнительного соглашения № 1 в п. 3.1. Договора аренды внесены изменения, согласно которым *арендная плата* в месяц за пользование Имуществом Арендодателя, указанным в п. 1.1. настоящего Договора аренды *устанавливается в размере 27 113* (двадцать семь тысяч сто тринадцать) *рублей 60 копеек*.

Таким образом, заключая Дополнительное соглашение № 1, стороны уменьшили площадь арендуемых помещений с 553,0 кв.м. до 366,4 кв.м., уменьшили размер арендной платы с 35 324,00 руб. до 27 113 руб. 60 коп.

С учетом вышесказанного следует, что заключение Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды, изменяющего существенные условия Договора аренды без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку указанные условия согласованы в момент заключения договора на торгах (часть 5 статьи 448 ГК РФ), при этом уменьшение арендной платы является *предоставлением преимущества* отдельному хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

На основании вышесказанного следует, что *в действиях Управления муниципального имущества* имеет место *нарушение ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции*, в соответствии с которой заключение договоров аренды в отношении

муниципального имущества осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров и *п. 98 Правил* 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 (утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67), выразившееся в *заключении* Управлением муниципального имущества *Дополнительного соглашения № 1* с ИП Халеминой Р.Г. к Договору аренды, *изменяющего существенные условия Договора аренды* и устанавливающего предмет и цену Договора аренды, отличную от предмета и цены Договора аренды, предусмотренных документацией об аукционе (Дополнительным соглашением №1 стороны уменьшили площадь арендуемых помещений с 553,0 кв.м. до 366,4 кв.м., уменьшили размер арендной платы с 35 324,00 руб. до 27 113 руб. 60 коп.), в результате чего, *конкретному хозяйствующему субъекту*, а именно ИП Халеминой Р.Г. без проведения торгов *созданы преимущественные условия в получении муниципального имущества* во временное владение и (или) пользование и созданы *препятствия в доступе к публичному ресурсу неопределенного круга лиц*, которые также могли иметь намерение приобрести во временное владение и (или) вышеуказанное муниципальное имущество.

В результате заключения Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды, изменяющего существенные условия договора, у сторон *возникают новые правоотношения*, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Дополнительное соглашение № 1, изменившее существенные условия Договора аренды фактически является новым договором аренды, который в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции *должен был быть заключен на торгах*.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества на конкурентной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение публичных процедур, подразумевающих самостоятельность хозяйствующих субъектов, *их не проведение*, 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 товар, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку, либо право ведения деятельности на нем (п. 24 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2017), утв. Президиумом ВС РФ 12.07.2017). Таким образом, действиями Управления муниципального имущества хозяйствующему субъекту – ИП Халеминой Р.Г. было предоставлено муниципальное имущество без проведения торгов, что создало для данного субъекта преимущественные условия в получении муниципального имущества во временное владение и (или) пользование и препятствовало доступу к государственному ресурсу неопределенного круга лиц.

Согласно пп.п. «в» и «г» п. 3 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает органам местного самоуправления обязательные для исполнения предписания:

о прекращении иных нарушений антимонопольного законодательства, в том числе о принятии мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав, переданных в качестве государственной или муниципальной преференции;

о совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции.

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия, согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Комиссия Свердловского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи Управлению муниципальным имуществом предписания, в связи с заключением 01.02.2023 Дополнительного соглашения № 2 к Договору аренды. Согласно Дополнительному соглашению № 2 стороны договорились расторгнуть Дополнительное соглашение № 1. Условия Дополнительного соглашения № 1 не применяются с момента подписания дополнительного соглашения № 2. В целях разделения подвала общей площадью 186,6 кв.м. и помещений общей площадью 553,0 кв.м., по адресу: с. Нижняя Синячиха, ул. Краснооктябрьская, д. 19, объявлен электронный аукцион на выполнение кадастровых работ по изготовлению технических планов и постановке на кадастровый учет объектов недвижимости, составляющих имущество казны муниципального образования Алапаевское от 22.02.2023 № 0162300078623000023. Управлением муниципальным имуществом совершены действия по направлению в адрес ИП Халеминой Р.Г. предложения о внесении в бюджет муниципального образования Алапаевское арендной платы за период с 01.04.2020 по 01.02.2023 в размере 279 153 (Двести семьдесят девять тысяч сто пятьдесят три) руб. 60 коп. (исх. № 469 от 23.03.2023).

Действия (бездействия) должностных лиц органов местного самоуправления, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров (работ, услуг), свободы экономической деятельности, образуют событие предусмотренного ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ административного правонарушения.

Согласно части 1.2 статьи 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.9 КоАП РФ, является принятие комиссией антимонопольного органа решения, которым установлен факт нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Учитывая установленные ст. 40 и ст. 52 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведенной в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный либо в коллегиальный орган ФАС России), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении (п. 10.2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.06.2008 № 30).

За нарушение органами местного самоуправления антимонопольного законодательства ответственность несут их должностные лица (ч. 1 ст. 37 Закона о защите конкуренции).

Административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Должностное лицо местного самоуправления - выборное либо заключившее контракт (трудовой договор) лицо, наделенное исполнительно-распорядительными полномочиями по решению вопросов местного значения и (или) по организации деятельности органа местного самоуправления (ст. 2 Закона о местном самоуправлении).

Муниципальным служащим в соответствии с ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 02.03.2007 № 25-ФЗ «О муниципальной службе в Российской Федерации» (далее – Закон о муниципальной службе) является гражданин, исполняющий в порядке, определенном муниципальными правовыми актами в соответствии с федеральными законами и законами субъекта Российской Федерации, обязанности по должности муниципальной службы за денежное содержание, выплачиваемое за счет средств местного бюджета.

Под муниципальной службой в соответствии с ч. 1 ст. 2 Закона о муниципальной службе понимается профессиональная деятельность граждан, которая осуществляется на постоянной основе на должностях муниципальной службы, замещаемых путем заключения трудового договора (контракта), а под должностью муниципальной службы - должность в органе местного самоуправления, образованная в соответствии с уставом муниципального образования, с установленным кругом обязанностей по обеспечению исполнения полномочий органа местного самоуправления или лица, замещающего муниципальную должность (ч. 1 ст. 6 Закона о муниципальной службе).

Должности муниципальной службы в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона о муниципальной службе устанавливаются муниципальными правовыми актами в соответствии с реестром должностей муниципальной службы в субъекте Российской Федерации, утверждаемым законом субъекта Российской Федерации, который согласно ч. 1 ст. 7 Закона о муниципальной службе представляет собой перечень наименований должностей муниципальной службы, классифицированных по органам местного самоуправления, избирательным комиссиям муниципальных образований, группам и функциональным признакам должностей, определяемым с учетом исторических и иных местных традиций.

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды, *изменяющее существенные условия Договора аренды* и устанавливающего предмет и цену Договора аренды, отличную от предмета и цены Договора аренды, предусмотренных документацией об аукционе (Дополнительным соглашением №1 стороны уменьшили площадь арендуемых помещений с 553,0 кв.м. до 366,4 кв.м., уменьшили размер арендной платы с 35 324,00 руб. до 27 113 руб. 60 коп.) подписано исполняющей обязанности начальника Управления муниципальным имуществом

Дело об административном правонарушении считается возбужденным с момента составления протокола об административном правонарушении (п. 4 ч. 3 ст. 28.1 КоАП РФ).

На основании вышесказанного, руководствуясь ст. 17.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48.1, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Управлением муниципального имущества ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и п. 98 Правил 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 (утв. Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67), выразившийся в заключении Управлением муниципального имущества Дополнительного соглашения № 1 с ИП Халеминой Р.Г. к Договору аренды, изменяющего существенные условия Договора аренды и устанавливающего предмет и цену Договора аренды, отличную от предмета и цены Договора аренды, предусмотренных документацией об аукционе (Дополнительным соглашением №1 стороны уменьшили площадь арендуемых помещений с 553,0 кв.м. до 366,4 кв.м., уменьшили размер арендной платы с 35 324, 00 руб. до 27 113 руб. 60 коп.), в результате чего, конкретному хозяйствующему субъекту, а именно ИП Халеминой Р.Г., без проведения торгов созданы преимущественные условия в получении муниципального имущества во временное владение и (или) пользование и созданы препятствия в доступе к публичному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могли иметь намерение приобрести во временное владение и (или) вышеуказанное муниципальное имущество.

2. Предписание не выдвигать.

3. Управлению муниципальным имуществом в срок до 17.04.2023 (включительно) предоставить в адрес Свердловского УФАС России, первоначально по электронной почте ([1066@fas.svy.ru](mailto:1066@fas.svy.ru)) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении исполняющей обязанности начальника Управления муниципальным имуществом на момент подписания Дополнительного соглашения № 1:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

Члены комиссии