

Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

1. Порядок заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества

В соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением установленных в частях 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 указанной статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Таким образом, заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции. При этом исключения, установленные частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, распространяются на заключение договоров в отношении государственного и муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Случаи заключения договоров, предусматривающие в соответствии с положениями части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества без проведения торгов, не устанавливают безусловного права требовать от правообладателя заключение такого договора и не являются соответствующей обязанностью последнего.

При наличии двух и более претендентов на заключение договора в отношении одних и тех же объектов государственного или муниципального имущества без проведения торгов на основании исключений, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, отказ таким заявителям в заключении договоров без конкурентных процедур и последующая передача указанного имущества на торгах не будет являться нарушением законных прав и интересов таких заявителей.

2. Дача собственником государственного или муниципального имущества согласия (задания) на заключение договоров в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного (принадлежащего) за государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления

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

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права. Передача соответствующих прав на конкурентной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Таким образом, дача собственником имущества согласия (задания) на передачу государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов может содержать признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества, закрепленного за государственным или муниципальным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.

3. Заключение договора с единственным участником торгов

В соответствии с пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть переданы без проведения торгов 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.

Пунктами 101 (151) 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила), предусмотрено, что в случае если торги признаны несостоявшимися по причине подачи единственной заявки на участие в торгах либо признания участником торгов только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае, если указанная заявка

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

Также согласно пункту 28 Правил, размещение информации о проведении конкурсов или аукционов на официальном сайте торгов в соответствии с Правилами является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии с пунктами 50 и 120 Правил заявка на участие в торгах подается в срок и по форме, которые установлены документацией о торгах. Подача заявки на участие в торгах является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 ГК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Таким образом, организатор торгов обязан заключить договор аренды государственного или муниципального имущества с единственным участником торгов, единственным заявителем (в случае соответствия заявки на участие в торгах, поданной единственным заявителем, требованиям, установленным документацией о торгах, в том числе требованиям к участникам торгов) на условиях, предусмотренных документацией о торгах.

4. Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, с некоммерческими организациями

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставление прав владения и (или) пользования государственным и муниципальным имуществом возможно без проведения торгов некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Передача государственного или муниципального имущества на основании и при соблюдении условий пункта 4 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции может осуществляться вне зависимости от того, осуществляют ли указанные в данном пункте некоммерческие организации деятельность, приносящую доход, или нет.

4.1. Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, с физическими лицами

Положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не содержат прямого изъятия из общего правила предоставления прав в отношении государственного или муниципального имущества в отношении физических лиц.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному лицу без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного лица преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права.

Учитывая изложенное, собственник государственного или муниципального имущества должен принимать решение о передаче (даче согласия на передачу) этого имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе статьи 15 указанного закона. Непроведение торгов при предоставлении прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества физическим лицам будет являться нарушением статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением случаев предоставления имущества, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

5. Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, с медицинскими организациями

Согласно пункту 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества может быть осуществлено без проведения торгов в случае предоставления указанных прав на такое имущество **медицинским организациям**.

В силу пункта 11 статьи 2 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации» медицинскими организациями являются юридические лица независимо от организационно-правовой формы, **осуществляющие в качестве основного (уставного) вида деятельности медицинскую деятельность на основании лицензии**, выданной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В целях Закона об основах охраны здоровья к медицинским организациям приравниваются индивидуальные предприниматели, осуществляющие медицинскую деятельность.

Согласно подпункту 46 пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» медицинская деятельность подлежит **лицензированию**.

Согласно пункту 1 Положения о лицензировании медицинской деятельности (за исключением указанной деятельности, осуществляемой медицинскими организациями и другими организациями, входящими в частную систему здравоохранения, на территории инновационного центра «Сколково») (далее - Положение), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2012 № 291, Положение определяет порядок лицензирования медицинской деятельности, осуществляемой на территории Российской Федерации медицинскими и иными организациями, а также индивидуальными предпринимателями.

В соответствии с пунктом 3 Положения медицинскую деятельность составляют работы (услуги) по перечню согласно приложению к Положению, которые выполняются при оказании первичной медико-санитарной, специализированной (в том числе высокотехнологичной), скорой (в том числе скорой специализированной), паллиативной

медицинской помощи, оказании медицинской помощи при санаторно-курортном лечении, при проведении медицинских экспертиз, медицинских осмотров, медицинских освидетельствований и санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий в рамках оказания медицинской помощи, при трансплантации (пересадке) органов и (или) тканей, обращении донорской крови и (или) ее компонентов в медицинских целях. Требования к организации и выполнению указанных работ (услуг) в целях лицензирования устанавливаются Министерством здравоохранения и социального развития Российской Федерации.

Таким образом, передача государственного или муниципального имущества на основании пункта 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции возможна при условии осуществления в качестве основного (уставного) вида деятельности медицинской деятельности на основании лицензии и в соответствии с перечнем работ (услуг), составляющих медицинскую деятельность.

6. Заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, организациями, осуществляющими образовательную деятельность

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров может быть осуществлено без проведения торгов при предоставлении прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества организациям, осуществляющим **образовательную деятельность**.

Согласно пункту 20 статьи 2 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (далее – Закон об образовании) организациями, осуществляющими образовательную деятельность, **являются** образовательные организации, а также организации, осуществляющие обучение. В целях Закона об образовании к организациям, осуществляющим образовательную деятельность, приравниваются индивидуальные предприниматели, осуществляющие образовательную деятельность, если иное не установлено Законом об образовании.

В соответствии с пунктом 18 статьи 2 Закона об образовании образовательная организация - это некоммерческая организация, осуществляющая **на основании лицензии** образовательную деятельность в качестве основного вида деятельности в соответствии с целями, ради достижения которых такая организация создана.

Пунктом 19 статьи 2 Закона об образовании установлено, что под организацией, осуществляющей обучение, понимается юридическое лицо, осуществляющее на основании лицензии наряду с основной деятельностью образовательную деятельность в качестве дополнительного вида деятельности.

С учетом вышеизложенного, пункт 6 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует применять с учетом определений и норм, содержащихся в Законе об образовании.

7. Предоставление прав владения и (или) пользования для размещения сетей связи

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров для размещения сетей связи может быть осуществлено без проведения торгов.

Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (далее – Закон о связи) определяет сеть связи как технологическую систему, включающую в себя средства и линии связи и предназначенную для электросвязи или почтовой связи.

Согласно пункту 28 статьи 2 Закона о связи **под средствами связи понимаются** технические и программные средства, используемые для формирования, приема, обработки, хранения, передачи, доставки сообщений электросвязи или почтовых отправлений, а также иные технические и программные средства, используемые при оказании услуг связи или обеспечении функционирования сетей связи, включая технические системы и устройства с измерительными функциями.

В соответствии с пунктом 7 статьи 2 Закона о связи, **под линиями связи понимаются** линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи.

Пункт 7 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует применять с учетом определений и норм, содержащихся в Законе о связи.

8. Предоставление прав владения и (или) пользования на сети инженерно-технического обеспечения

Пункт 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции допускает возможность заключения договоров без проведения торгов с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Согласно пункту 24 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов.

Согласно пункту 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83), **технологически связанные сети** – это принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, по мнению ФАС России, положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (ст. 48), Федерального закона от 32.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ч. 1, 6, 9, 12 ст. 13), позволяют сделать вывод о том, что объекты электросетевого хозяйства (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование) относятся к сетям инженерно-технического обеспечения.

С учетом изложенного, понятие технологически связанных сетей, определенное в Правилах № 83, применимо и к электрическим сетям.

Примерами участков сети инженерно-технического обеспечения, подлежащих передаче, могут быть ранее являвшиеся бесхозными участки сетей инженерно-технического обеспечения, право собственности на которые зарегистрировано за тем или иным публично-правовым образованием, а также вновь построенные участки распределительных (внутриквартальных) сетей, принятые в государственную или муниципальную собственность.

Обращаем внимание, что действия по неоднократной последовательной передаче прав на участки сетей одному хозяйствующему субъекту без проведения торгов содержат признаки нарушения статей 17.1 и 20 Закона о защите конкуренции, что согласно статье 21 Закона о защите конкуренции является основанием для возврата такого имущества.

Такие действия рассматриваются антимонопольным органом как взаимосвязанные сделки, имеющие своей целью передачу без торгов прав не на отдельные участки, а на всю сеть инженерно-технического обеспечения.

9. Предоставление прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества в рамках исполнения государственного или муниципального контракта.

Согласно пункту 10 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть предоставлены без торгов лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта.

Гражданско-правовые договоры, заключенные в соответствии с положениями Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» не являются государственными или муниципальными контрактами и положения пункта 10 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции на указанные случаи не распространяются.

10. Предоставление государственного или муниципального имущества на срок не более чем тридцать календарных дней

В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов при предоставлении указанных прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Согласно части 3 статьи 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом **предельный срок**, считается заключенным на срок, равный предельному.

Таким образом, договоры передачи прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, заключенные в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не могут быть продлены на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ, а также части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

11. Предоставление прав владения и (или) пользования частью или частями помещения, здания, строения или сооружения

Согласно пункту 14 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов в случае предоставления имущества, которое является частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если его общая площадь составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

При определении планируемой к передаче на основании пункта 14 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции площади государственного или муниципального имущества, площадь частей помещения, здания, строения или сооружения, права владения и (или) пользования в отношении которых переданы до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, на основании иных исключений, предусмотренных частью 1 указанной статьи, а также по итогам торгов, не учитываются.

12. Заключение договора субаренды

В соответствии с пунктом 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 указанной части, передача указанного имущества в субаренду может осуществляться без проведения торгов.

Таким образом, в случае, если не соблюдаются требования пункта 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, передача государственного или муниципального имущества в субаренду осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции – на торгах или по иным исключениям.

Законом о защите конкуренции ограничений площади государственного или муниципального имущества, передаваемого при соблюдении условий пункта 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не установлено.

13. Срок подписания договора, заключенного по результатам торгов

Согласно части 7 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции не допускается заключение договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов. Соответствующее требование также содержится в подпункте 14 пунктов 40 (114) Правил.

Договор, заключенный ранее указанного срока, будет являться ничтожным, как несоответствующий требованиям закона (статья 168 ГК РФ).

14. Предоставление государственного или муниципального имущества взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения.

В соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования государственным или муниципальным имуществом, может быть осуществлено без проведения торгов в случае предоставления взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество.

При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости.

Согласно Условиям, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, утвержденным приказом ФАС России от 18.09.2009 № 621 (с изменениями от 24.01.2013):

Предоставляемое недвижимое имущество должно находиться в границах того же сельского населенного пункта, поселка, внутригородской территории города федерального значения, района (при делении города на районы), города без районного деления, где находится ранее имеющееся недвижимое имущество;

Общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не должна превышать общую площадь ранее имевшегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов, и при этом общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не должна превышать общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на сто квадратных метров, и не может быть уменьшена от ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов;

Стоимость предоставляемого недвижимого имущества, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, не должна превышать стоимости ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на двадцать процентов.

15. Заключение на новый срок (продлонгация) договоров

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, 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.

При этом, согласно части 10 статьи 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 части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) 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.

В связи с изложенным, арендодатель может отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок только при наличии у него задолженности на момент окончания договора аренды или принятия решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

Кроме того, согласно части 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 указанной статьи, по основаниям, не предусмотренным частью 10 указанной статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

Таким образом, положения частей 9 - 11 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применяются в отношении действующих договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе до 01.07.2008 не исключая субъектов малого и среднего предпринимательства, при условиях: если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных частью 9 указанной статьи.

Поскольку частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрена возможность отказа арендатору в перезаключении договора аренды на новый срок в связи с принятием в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом, получение согласия собственника имущества является обязательным.

16. Особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

С момента официального опубликования (08.05.2013) Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 103-ФЗ) передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем,

находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее — Закон о водоснабжении и водоотведении) и статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее — Закон о теплоснабжении).

Для реализации положений Закона № 103-ФЗ Приказом ФАС России от 24.12.2013 № 872/13 внесены соответствующие изменения в Правила (Приказ ФАС России № 67), которые вступили в силу 11.03.2014.

Согласно части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении и части 3 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа Объектов и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса **превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа Объектов не может быть определена**, передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется **только по концессионному соглашению** (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на такое имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Таким образом, если между вводом соответствующего объекта в эксплуатацию и публикацией извещения о проведении конкурса прошло **менее пяти лет**, передача прав владения или пользования Объектами может осуществляться **по договору аренды**.

Кроме того, в соответствии с частями 5 и 6 статьи 5 Закона № 103-ФЗ с 08.05.2013 и до 01.01.2015 допускается передача прав владения и (или) пользования Объектами без учета требований, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении и частями 3 и 4 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении, **по договору аренды Объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения**, если данные объекты входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Вместе с тем, согласно части 4 статьи 28.2 Закона о теплоснабжении и части 4 статьи 41.2 Закона о водоснабжении и водоотведении срок договора аренды Объектов не может быть более чем десять лет.

С учетом изложенного, передача прав владения и (или) пользования Объектами, при условии, что срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию Объекта и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, превышает пять лет, до 01.01.2015 может осуществляться посредством заключения договора аренды данных объектов на срок до трех лет до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения.

Передача прав владения и (или) пользования Объектами, при условии, что срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию Объекта и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, не превышает пять лет, может осуществляться посредством заключения договора аренды данных объектов на срок не более чем десять лет.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества осуществляется без проведения торгов с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Таким образом, передача прав владения и (или) пользования Объектами по договору аренды на основании пункта 8 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции допускается на срок не более чем десять лет.

С учетом изложенного, предоставление прав владения и (или) пользования Объектами по договору аренды должно осуществляться собственником (арендодателем) такого имущества в соответствии с требованиями Закона № 103-ФЗ – на срок не более трех (десяти) лет, а также с учетом требований статьей 15 и 17 Закона о защите конкуренции.

17. Сроки организации и проведения торгов на право заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества

Торги в соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции могут проводиться, **в том числе, и до момента истечения срока действующего договора**, но с учетом того, что новый договор должен вступать в силу по истечении срока действующего на момент проведения торгов договора. К моменту вступления в силу договора, заключенного по результатам проведения торгов, государственное или муниципальное имущество должно быть свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, когда оно закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

18. Информационное обеспечение конкурсов или аукционов

С 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты правительства российской федерации» таким сайтом является сайт torgi.gov.ru.

Неразмещение информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров на официальном сайте торгов будет являться нарушением Правил, статей 17, 17.1 Закона о защите конкуренции, что в соответствии с частью 4 статьи 17 Закона о защите конкуренции является основанием для признания судом торгов и заключенных по их результатам сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909, уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по ведению официального сайта торгов является Министерство экономического развития

Российской Федерации, уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по эксплуатации официального сайта является Министерство связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

19. Заключение договоров аренды в отношении имущества государственных или муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений.

Согласно части 3.1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих требований:

1) арендаторами являются хозяйственные общества, созданные учреждениями, указанными в абзаце первом настоящей части;

2) деятельность арендаторов заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), право использования которых внесено в качестве вклада в их уставные капиталы;

3) договорами аренды устанавливается запрет на сдачу в субаренду этого имущества, предоставленного хозяйственным обществам по таким договорам аренды, передачу хозяйственными обществами своих прав и обязанностей по таким договорам аренды другим лицам, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог таких арендных прав.

Соответствующие Правила заключения договоров аренды утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2011 № 677 (далее – Правила № 677).

Таким образом, заключение договоров аренды на основании части 3.1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции осуществляется без проведения торгов в соответствии с Правилами № 677 и при условии соблюдения требований, установленных в указанной части статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

20. Заключение договоров в отношении имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность

Согласно пункту 2 части 3.2 статьи 17.1 заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с:

1) медицинскими организациями для охраны здоровья обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

2) организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

3) физкультурно-спортивными организациями для создания условий для занятия обучающимися физической культурой и спортом.

Согласно Национальному стандарту Российской Федерации «Услуги общественного питания. Термины и определения. ГОСТ Р 50647-2010», утвержденному Приказом Росстандарта от 30.11.2010 № 576-ст (далее ГОСТ Р 50647-2010), общественное питание - самостоятельная отрасль экономики, состоящая из предприятий различных форм собственности и организационно-управленческой структуры, организующая питание населения, а также производство и реализацию готовой продукции и полуфабрикатов, как на предприятии общественного питания, так и вне его, с возможностью оказания широкого перечня услуг по организации досуга и других дополнительных услуг.

Согласно пункту 3 ГОСТ Р 50647-2010 предприятием общественного питания (предприятием питания) является объект хозяйственной деятельности, предназначенный для изготовления продукции общественного питания, создания условий для потребления и реализации продукции общественного питания и покупных товаров (в том числе пищевых продуктов промышленного изготовления) как на месте изготовления, так и вне его по заказам, а также для оказания разнообразных дополнительных услуг, в том числе по организации досуга потребителей.

Указанный стандарт распространяется на услуги и продукцию общественного питания и устанавливает термины и определения основных понятий в этой области. Если какие-либо термины и определения указанного стандарта нельзя применить вследствие спецификации организации предприятий питания и/или изготавливаемой на них продукции, допускается использование иных терминов, в том числе принятых в международной практике. Требования настоящего стандарта являются общими и предназначены для применения всеми предприятиями питания независимо от их вида, размера, мощности и ассортимента изготавливаемой продукции.

Услугами общественного питания (индустрии питания) являются: результат деятельности предприятий общественного питания (юридических лиц или индивидуальных предпринимателей) по удовлетворению потребностей потребителя в продукции общественного питания, в создании условий для реализации и потребления продукции общественного питания и покупных товаров, в проведении досуга и в других дополнительных услугах. Исполнителем услуги общественного питания является предприятие общественного питания (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), оказывающее услуги общественного питания.

При этом к типам предприятий питания, согласно пункту 38 ГОСТ Р 50647-2010, относится также предприятие, осуществляющее реализацию продукции определенного ассортимента через торговые автоматы.

Случаи заключения договоров, предусматривающие в соответствии с положениями части 3.2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества без проведения торгов, не устанавливают безусловного права требовать от правообладателя заключение такого договора и не являются соответствующей обязанностью последнего.

Обращаем Ваше внимание, что в случае передачи государственного или муниципального имущества собственник должен учитывать требования статьи 15 Закона о защите конкуренции.