

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 16 ноября 2010 года.

В полном объеме решение изготовлено 25 ноября 2010г.

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – Луканцова В.В., руководителя управления; членов Комиссии: Тихомирова В.И., начальника отдела, Федоровой Е.Н., специалиста-эксперта, Зоткиной Н.В., специалиста 1-ого разряда, <...>, рассмотрев дело № 324/2010-М/Впо признакам нарушения ООО «Приокский пассаж» (Московское шоссе, д. 16, г. Рязань, 390044) частей 1, 3, 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

1 октября 2005 года между Территориальным управлением Росимущества (Арендодатель) в Рязанской области и ООО «Приокский пассаж» (Арендатор) был заключен договор аренды № 0562088 недвижимого имущества (Здание), являющегося федеральной собственностью и отнесенного в установленном порядке к памятникам истории и культуры (далее – Договор), а именно здания, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Кольцова, д.1, для использования под торгово-развлекательный комплекс, под размещение организаций, осуществляющих оказание услуг населению и офисы.

Согласно пункту 5.1 Договора Арендодатель наделяет Арендатора правом на передачу здания (частей, помещений арендуемого здания) в субаренду по своему усмотрению третьим лицам, определив для последнего право выбирать условия договора субаренды самостоятельно.

15 марта 2006 года между ООО «Приокский пассаж» и ООО «Телега» (далее – Субарендатор) был заключен договор субаренды № 8/ТЕЛ, части Здания (арендуемая площадь), общей площадью 202,2 кв.м. для организации общественного питания. Срок действия – с 15.03.2006 по 14.02.2007г. Каждый год данный договор субаренды пролонгировался.

20 августа 2009 года между вышеназванными лицами был заключен очередной договор субаренды №ТЕЛ о передаче во временное пользование за плату помещение (часть Здания) в здании по адресу: г. Рязань, ул. Кольцова, д.1, общей площадью 252,4 кв.м. Срок действия данного договора установлен с 01.09.2009 по 31.07.2010г.

Признав изложенное достаточным для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства, Рязанское УФАС России возбудило производство по настоящему делу.

На дату заключения договора субаренды (20.08.2009г.) действовали нормы специальной статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" в редакции от 17.07.2009г. (Федеральный закон от 17.07.2009г. №173-ФЗ "О внесении изменений в статьи 17.1 и 53 Федерального закона "О защите конкуренции").

В соответствии с вышеназванной нормой 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 на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных частями 1, 4 статьи 17.1.

Согласно части 4 указанной статьи лицо, которому предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, может передать такие права в отношении части здания или частей помещения, здания третьим лицам с согласия собственника без проведения торгов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, не может превышать 10% площади помещения, и составлять более чем 20 кв.м.

Если общая площадь всех частей помещения, здания, строения или сооружения, передаваемых во владение и (или) пользование третьим лицам, превышает 20 кв.м. и десять процентов от общей площади помещения, здания, строения или сооружения, то предоставление прав в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам осуществляется в соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Представитель ответчика не согласился с позицией Комиссии и отметил, что согласно п. 5.1 Договора, Арендодатель наделил Арендатора правом на передачу Здания (частей здания) по своему усмотрению любым третьим лицам. Кроме того, согласно п. 4 ст. 53 Федерального закона «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, указанных в частях 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение таких договоров возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Позицию представителя ответчика поддержал представитель Субарендатора, представив доказательства отнесения ООО «Телега» к субъектам малого и среднего предпринимательства (письмо от 16.11.2010г. № 50) в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Представитель Территориального управления Росимущества в Рязанской области не согласился с доводами представителей ответчика и Субарендатора, ссылаясь на нормы частей 1 и 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции о необходимости наличия согласия собственника имущества.

Рассмотрев материалы дела и выслушав доводы представителей сторон (в том числе и заинтересованных лиц), Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях ООО «Приокский пассаж» нарушения антимонопольного законодательства.

Это утверждение вытекает из следующего.

Договор аренды здания, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Кольцова, д.1, лит. А от 01.10.2005г. № 05620 88-П, заключен ООО «Приокский пассаж» с Территориальным управлением Росимущества в Рязанской области до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем нельзя говорить о нарушении Ответчиком норм статьи 17.1 названного Закона.

Часть 3 статьи 17.1 регулирует отношения по передаче прав владения имуществом, находящемся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных (муниципальных) унитарных предприятий и учреждений. Имущество, переданное в субаренду по договору субаренды от 20.08.2009г. №ТЕЛ, не находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении указанных организаций, в силу чего, отсутствуют признаки нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Договор субаренды между ООО «Приокский пассаж» и ООО «Телега» был заключен на основании прав, предоставленных Арендатору пунктом 5.1 Договора, а не в соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в силу чего, нормы части 4 названной статьи к Субарендатору не применимы.

Кроме того, на дату заключения договора субаренды действовали нормы Федерального закона от 17.07.2009г. №173-ФЗ "О внесении изменений в статьи 17.1 и 53 Федерального закона "О защите конкуренции", разрешающей заключение договоров аренды на новый срок до 1 июля 2015 года с субъектами малого и среднего предпринимательства без проведения торгов.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пункта 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Приокский пассаж» не нарушающими части 1, 3, 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» при заключении договора субаренды №ТЕЛ от 20 августа 2009 года с ООО «Телега».

2. Прекратить рассмотрение дела в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

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

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