

РЕШЕНИЕ № 25-41/ов

Резолютивная часть решения оглашена 15 сентября 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 29 сентября 2014 года
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... – руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 25-41/ов по признакам нарушения администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области ч.1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Саратовское УФАС России поступило заявление Счетной палаты Саратовской области (исх. № 05-05/399 от 08.05.2014) о нарушении администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация) ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) при передаче ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" нежилого помещения по договору аренды № 40-П от 05.09.2008.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно письменным пояснениям Администрации (исх. от 18.07.2014 № 1800/01-30) ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" 15.08.2008 направило обращение в администрацию Саратовского муниципального района Саратовской области (далее по тексту – Администрация) о продлении действующего договора аренды № 68-П от 05.10.2007 на новый срок (исх. от 15.08.2008 № Ф-64-03ц/1656). Таким образом, Администрация заключила договор аренды с ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" от 05.09.2008 № 40-П на новый срок.

Согласно пояснениям представителя Администрации при заключении договора аренды нежилых помещений № 40-П от 05.09.2008 Администрация руководствовалась порядком, установленным пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим преимущественное право арендатора на заключение договора аренды.

Комиссией установлено, что 26.10.2005 между администрацией объединенного муниципального образования Саратовского района и ФГУП "Ростехинвентаризация" заключен договор аренды нежилого помещения муниципальной собственности Саратовского района от № 53.

Согласно п. 1.1. договора от 26.10.2005 № 53 ФГУП "Ростехинвентаризация" было передано нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Саратова, ул. Тракторная, 43.

Согласно п. 1.2 договора от 26.10.2005 № 53 площадь сдаваемого в аренду нежилого помещения 119 кв. м.

Комиссией установлено, что в период действия Закона о защите конкуренции между отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Саратовского муниципального района Саратовской области и ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" были заключены следующие договоры аренды нежилого помещения муниципальной собственности Саратовского района: договор № 55 от 05.12.2006, договор № 68-П от 05.10.2007, договор № 40-П от 05.09.2008.

Согласно п. 1.1. договора № 55 от 05.12.2006 площадь помещения, передаваемого в аренду, составляла 96,5 кв. м.

Согласно п. 1.1 договора № 68-П от 05.10.2007 площадь помещения, передаваемого в аренду, составляла 98,24 кв. м.

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.

В результате заключения договора № 55 от 05.12.2006 с изменением предмета договора (площади арендуемого помещения), у сторон возникли новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент его заключения.

На момент подписания договора аренды нежилого помещения муниципальной собственности Саратовского муниципального района № 55 от 05.12.2006 действовал Федеральный закон от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (начало действия редакции от 26.10.2006).

В соответствии с п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная помощь - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимуществва, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Согласно части 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Следовательно, передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без получения согласия антимонопольного органа, либо без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении данного имущества, и нарушает ст.ст. 20, 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п.1.5 договора № 55 от 05.12.2006 срок действия аренды устанавливается на период с 5 декабря 2006 года по 5 октября 2007 года.

05.10.2007 администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области был заключен договор аренды нежилого помещения муниципальной собственности Саратовского муниципального района № 68-П, согласно п. 1.1 которого ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" было передано нежилое помещение площадью 96,5 кв. м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Тракторная, 43.

В соответствии с п.5.1 данного договора срок действия аренды устанавливается с даты подписания договора и до 6 сентября 2008 года.

Данный договор также был заключен с нарушением требований, установленных ст.ст. 20, 15 Закона о защите конкуренции.

05.09.2008 администрация Саратовского муниципального района Саратовской области заключила договор аренды нежилых помещений муниципальной собственности Саратовского муниципального района № 40-П от 05.09.2008,

согласно которому ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" было передано нежилое помещение площадью 96,5 кв. м., расположенное по адресу: г. Саратов, ул. Тракторная, 43.

В соответствии с п.5.1 данного договора срок действия аренды устанавливается на период с 06.09.2008 по 07.08.2009.

С 08.08.2009 договор № 40-П от 05.09.2008 был возобновлен сторонами на неопределенный срок.

На момент подписания договора аренды нежилых помещений муниципальной собственности Саратовского муниципального района № 40-П от 05.09.2008 действовал Закон о защите конкуренции в редакции от 30.06.2008, в соответствии с частью 1 статьи 17.1 которого заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Следовательно, заключение договора аренды нежилых помещений № 40-П от 05.09.2008 и его возобновление было осуществлено администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области с нарушением требований, установленных ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в данном случае, распоряжение муниципальным имуществом произошло не посредством проведения торгов, а прямым волеизъявлением органа местного самоуправления, что противоречит требованиям Закона о защите конкуренции.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без получения предварительного согласия антимонопольного органа, либо без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении данного имущества.

Согласно п. 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным ([статья 168](#) ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества

может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

Исходя из изложенной выше позиции Пленума ВАС РФ договоры № 55 от 05.12.2006, № 68-П от 05.10.2007, № 40-П от 05.09.2008 являются ничтожными в силу закона, так как были заключены с нарушением норм Закона о защите конкуренции.

В материалах дела находятся копии платежных поручений за период с 12.01.2009 по 09.07.2014 г., подтверждающие факт оплаты ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" Администрации аренды помещения по договору № 40-П от 05.09.2008.

Таким образом, непроведение администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области при распоряжении муниципальным имуществом - нежилыми помещениями, расположенными по адресу: г. Саратов, ул. Тракторная, 43, общей площадью 96, 5 кв. м., торгов, несогласование предоставления муниципальной помощи (преференции) с антимонопольным органом, привели к предоставлению преимущества ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" на рынке операций с недвижимым имуществом Саратовской области, и нарушают требования ч. 1 статьи 15, ч. статьи 17. 1, ч. 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Саратовского муниципального района Саратовской области нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".
2. Выдать администрации Саратовского муниципального района Саратовской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:
 - 2.1. В срок **до 20.12.2014 года** обеспечить возврат переданного ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Тракторная, 43., общей площадью 96, 5 кв. м.
 - 2.2. В срок **до 25.12.2014 года** сообщить в Саратовское УФАС России об исполнении настоящего предписания. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Председатель Комиссии: ...

...

Члены Комиссии: ...

...

ПРЕДПИСАНИЕ № 25-41/ов

29 сентября 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... –руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... – и.о. начальника отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения по делу № 25-41/ов от 29.09.2014 о нарушении администрацией Саратовского муниципального района Саратовской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Саратовского муниципального района Саратовской области прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", а именно:

2. В срок до 20 декабря 2014 года обеспечить возврат переданного ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Тракторная, д. 43, общей площадью 96,5 кв. м.3.

3. В срок до 25 декабря 2014 года сообщить в Саратовское УФАС России об исполнении настоящего предписания. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...