

РЕШЕНИЕ № 11/ов

Резолютивная часть решения оглашена 14 июня 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 28 июня 2013 года
г. Саратов

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

1. – и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;
2. – ведущий специалист-эксперт, член Комиссии;
3. – специалист-эксперт, член Комиссии,

рассмотрев дело № 11/ов по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) в отношении Управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, (413857, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ленина, 91),

УСТАНОВИЛА:

18.01.2002 между Комитетом по управлению имуществом Балаковского муниципального района Саратовской области (далее - Комитет) и Балаковским городским отделением Саратовской региональной организации Общероссийской общественной организации инвалидов войны в Афганистане был заключен договор аренды объекта муниципальной собственности № 17, на нежилое помещение на первом этаже девятиэтажного жилого дома, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная 50 лет ВЛКСМ, 1, общей площадью 90 кв.м. (далее - Договор аренды).

Согласно п. 2.1.3 Договора аренды при добросовестном исполнении обязательств по договору арендатор имеет преимущественное перед другими претендентами право (при прочих равных условиях) заключить настоящий договор на новый срок, предупредив арендодателя о своем намерении не менее чем за 1 месяц до окончания срока аренды. При отсутствии уведомления со стороны Арендатора в определенный настоящим договором срок о заключении договора на новый срок он лишается преимущественного права на его возобновление.

Исходя из п. 6.1. Договора аренды Изменение условий договора и его досрочное

расторжение допускается по взаимному соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

28.02.2002 между Комитетом и Балаковским городским отделением Саратовской региональной организации Общероссийской общественной организации инвалидов войны в Афганистане было заключено дополнительное соглашение к Договору аренды, в соответствии с которым с 10.03.2012 была изменена общая площадь арендуемого помещения по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная 50 лет ВЛКСМ, 1, на 128,6 кв.м. Соглашение действует с 01.01.2003 по 30.11.2003.

31.10.2003 между Комитетом и Балаковским городским отделением Саратовской региональной организации Общероссийской общественной организации инвалидов войны в Афганистане было заключено дополнительное соглашение к Договору аренды о пролонгации договора аренды до 31.10.2004.

06.10.2005 между Комитетом и Балаковским городским отделением Саратовской региональной организации Общероссийской общественной организации инвалидов войны в Афганистане было заключено дополнительное соглашение № 17/05 к Договору аренды согласно которому была изменена общая площадь арендуемого помещения с 128,6 кв.м. на 114,5 кв.м. Данное соглашение вступило в силу 06.10.2005.

29.08.2008 Комитет дал согласие на заключения договора замены стороны в обязательстве с ООО "Коралловые рифы" в отношении нежилого помещения переданного по договору аренды № 17 от 18.01.2002 Балаковскому городскому отделению Саратовской региональной организации Общероссийской общественной организации инвалидов войны в Афганистане (исх. № 5782 от 29.08.2008).

29.08.2008 между Балаковским городским отделением Саратовской региональной организации Общероссийской общественной организации инвалидов войны в Афганистане и ООО "Коралловые рифы" был заключен договор замены стороны в обязательстве, согласно которому ООО "Коралловые рифы" было передано нежилое помещение на первом этаже девятиэтажного жилого дома с общей площадью 114,5 кв.м., расположенного по адресу Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная 50 лет ВЛКСМ, д.1.

01.12.2008 между ООО "Коралловые рифы" и ООО "Любимый" был заключен договор замены стороны в обязательстве, согласно п. 1 которого ООО "Любимый" приняло на себя права и обязанности по договору аренды нежилого помещения № 17 от 18.01.2002, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная 50 лет ВЛКСМ, д.1, общей площадью 114,5 кв.м. Согласно п. 11 указанный договор вступает в силу с 01.12.2008.

12.12.2008 Комитет дал свое согласие на заключение договора замены стороны в обязательстве с ООО "Любимый" в отношении нежилого помещения на первом этаже девятиэтажного жилого дома с общей площадью 114,5 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная 50 лет ВЛКСМ, д.1, предоставленного ООО "Коралловые рифы" в соответствии с

договором аренды объекта муниципальной собственности № 17 от 18.01.2008 (исх. №8519 от 12.12.2008).

24.04.2009 между Комитетом по управлению имуществом Балаковского муниципального района и ООО "Любимый" было заключено дополнительное соглашение № 17/10 к договору аренды № 17 от 08.01.2002, согласно п. 1 которого указанный договор пролонгируется до 01.03.2010.

28.04.2009, в связи с реорганизацией Комитета по управлению имуществом Балаковского муниципального района Саратовской области в Управление имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, к договору аренды № 17 от 18.01.2002 было заключено дополнительное соглашение № 17/2009 об изменении реквизитов Арендодателя.

20.01.2011, в связи с реорганизацией Управления имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Управление), к договору аренды № 17 от 18.01.2002 было заключено дополнительное соглашение № 17/2011 об изменении реквизитов Арендодателя.

Также, в материалах дела имеется письмо Управления (исх. № 3457 от 05.08.2011), направленное в адрес ООО "Любимый", о том, что Договор аренды является возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии с п. 1.1 [Положения](#) об управлении имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, утвержденного решением Собрании Балаковского муниципального района от 25 ноября 2008 г. № 567, Управление имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области образовано в результате реорганизации комитета по управлению имуществом администрации Балаковского муниципального района, является правопреемником комитета по управлению имуществом администрации Балаковского муниципального района, отраслевым (функциональным) органом администрации Балаковского муниципального района, уполномоченным осуществлять от имени Балаковского муниципального района права собственника имущества Балаковского муниципального района.

Положением об Управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, утвержденным решением Собрании Балаковского муниципального района Саратовской области от 29.10.2010 N 1026, установлено, что Управление образовано в результате реорганизации Управления земельных отношений администрации Балаковского муниципального района в форме присоединения к нему Управления имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района. Управление является правопреемником управления имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района, отраслевым (функциональным) органом администрации Балаковского муниципального района, уполномоченным осуществлять права собственника имущества Балаковского муниципального района Саратовской области.

Представитель Управления в письменных пояснениях (исх. № 6/н от 04.06.2013) указал, что признаков нарушения Комитетом антимонопольного законодательства не имеется и просит прекратить производство по делу в связи с отсутствием нарушения.

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 пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции установлено, что федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Предоставление муниципальной помощи органами местного самоуправления должно осуществляться в целях указанных в ч. 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции и в порядке, установленном статьей 20 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов.

В соответствии с [частью 1 статьи 17.1](#) Закон о защите конкуренции (вступившей в силу с 02.07.2008) 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно [пункту 2 статьи 615](#) Гражданского кодекса РФ арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено названным [Кодексом](#).

другими законами или иными правовыми актами.

Таким образом, право арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу может быть ограничено другим законом или иными правовыми актами.

Поскольку на момент возникновения спорных правоотношений [статья 17.1](#) Закона о защите конкуренции уже действовала, и ни под одно из исключений, указанных в ней, спорное правоотношение не подпадало, правоотношения, возникшие в связи с перенаймом, подлежали регулированию указанной специальной [нормой](#) о порядке заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Заключение же договора о перемене сторон в договоре аренды без проведения конкурса, аукциона, необоснованно обеспечило ООО "Любимый" по сравнению с другими хозяйствующими субъектами преимущественные условия в получении муниципального имущества и препятствия в доступе к нему неопределенного круга потенциально заинтересованных лиц.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существующим 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 так же все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Следовательно, заключение договора замены стороны в обязательстве между ООО "Коралловые рифы" и ООО "Любимый" от 01.12.2008, в соответствии с которым ООО "Любимый" перешли все права и обязанности по Договору аренды на основании согласия Комитета на замену стороны в обязательстве, а также последующая оплата ООО "Любимый" арендных платежей свидетельствует о заключении нового Договора аренды между Комитетом и ООО "Любимый".

В данном случае распоряжение муниципальным имуществом произошло не посредством проведения торгов, а прямым волеизъявлением управления имущественных отношений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, 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.

Таким образом, действия управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области, выразившиеся в передаче ООО "Любимый" муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по

адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная, 50 лет ВЛКСМ, 1, общей площадью 114,5 кв.м. в соответствии с договором замены стороны в обязательстве от 01.12.2008, а также в продлении срока действия договора аренды объекта муниципальной собственности № 17 дополнительным соглашением № 17/10 от 24.04.2009 без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, без проведения торгов нарушают часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции, поскольку указанные действия могут привести к ограничению конкуренции на рынке операций с недвижимым имуществом Саратовской области.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского 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 управлению по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно, в срок до 15.08.2013:

2.1. Расторгнуть договор аренды объекта муниципальной собственности № 17 от 18.01.2002 на нежилое помещение, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная, 50 лет ВЛКСМ, 1, общей площадью 114,5 кв.м.

2.2. Принять меры по возврату муниципального имущества - нежилого помещения, расположенного на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная, 50 лет ВЛКСМ, 1, общей площадью 114,5 кв.м, переданного ООО "Любимый".

3. О выполнении предписания сообщить в Саратовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Председатель Комиссии:

....

Члены Комиссии:

....

В соответствии со статьей 52 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 11/ов

28 июня 2013 года

г. Саратов

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

Председатель Комиссии –

Члены 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 № 11/ов от 28.06.2013 о нарушении управлением по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского 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. Управлению по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области прекратить нарушение антимонопольного законодательства, а именно, в срок до 15.08.2013:
 - 2.1. Расторгнуть договор аренды объекта муниципальной собственности № 17 от 18.01.2002 на нежилое помещение, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная, 50 лет ВЛКСМ, 1, общей площадью 114,5 кв.м.
 - 2.2. Принять меры по возврату муниципального имущества - нежилого помещения,

расположенного на первом этаже девятиэтажного жилого дома по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Набережная, 50 лет ВЛКСМ, 1, общей площадью 114,5 кв.м, переданного ООО "Любимый".

3. О выполнении предписания сообщить в Саратовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения. 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

.....

.....

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.