

РЕШЕНИЕ

ДЕЛО №

7849/04-2011

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения оглашена "25" ноября 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено "09" декабря 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

рассмотрев дело № 7849/04-2011 по признакам нарушения Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г.Ульяновска (432017, г.Ульяновск, ул.Гончарова, 38/8) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

23.05.2011 в Ульяновское УФАС России поступило уведомление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области о государственной регистрации перехода права на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2011 на помещения, расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8, принадлежащие МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" (ранее - МУП «Декоративные культуры» г. Ульяновска) на праве хозяйственного ведения.

Из уведомления следует, что продажа объектов недвижимого имущества осуществлялась без проведения торгов, при наличии согласия собственника на отчуждение данных объектов.

На основании данного уведомления приказом руководителя управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области от 17.10.2011 № 390 возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г.Ульяновска пункта 7 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившемся в согласовании заключения договора купли-продажи недвижимого имущества (помещения, расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8), принадлежащие МУП «Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска» на праве хозяйственного ведения.

На заседаниях комиссии представитель Комитета по управлению городским

имуществом пояснила, что нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» в действиях КУГИЗ мэрии г. Ульяновска при согласовании договора купли-продажи недвижимого имущества, принадлежащего МУП «Декоративные культуры», допущено не было.

Дополнила, что нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8,, общей площадью 121,7 кв.м., принадлежали МУП «Декоративные культуры» на праве хозяйственного ведения.

Право хозяйственного ведения указанного муниципального предприятия подтверждено свидетельством о государственной регистрации права серии 73-АТ №869227 от 06.05.2009.

Способы приватизации государственного и муниципального имущества закреплены в ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации).

Указала, что в статье 3 Закона о приватизации установлено, что действие данного Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Статьей 294 Гражданского Кодекса (далее – ГК РФ) установлено, что муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Также статьей 295 ГК РФ установлено, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника. Аналогичные положения закреплены в ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее – ФЗ от 14.11.2002 N 161-ФЗ).

Статья 20 ФЗ от 14.11.2002 N 161-ФЗ установлено, что собственник имущества унитарного предприятия в отношении указанного предприятия дает согласие на распоряжение недвижимым имуществом.

В соответствии с ФЗ от 14.11.2002 N 161-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Город Ульяновск" Ульяновской Городской Думой было принято решение от 23.12.2009 №136 об утверждении положения «О порядке дачи согласия на совершение сделок муниципальным унитарным предприятиям в муниципальной образовании «Город Ульяновск» (далее – Порядок от 23.12.2009 №136).

Пунктом 2.1 указанного Порядка установлено, что для получения согласия на совершение сделки руководитель предприятия представляет в уполномоченный орган следующие документы:

предложение о совершении сделки, раскрывающее содержание планируемой

сделки, подписанное руководителем предприятия.

экономическое обоснование совершения сделки, содержащее, в том числе, прогноз влияния результатов сделки на повышение эффективности деятельности предприятия.

подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности отчет об оценке рыночной стоимости имущества предприятия, с которым предполагается совершить сделку, составленный не ранее чем за 6 (шесть) календарных месяцев до его представления.

проект договора, выражающий содержание сделки с указанием планируемого срока заключения такого договора.

в случае, если сделка связана с переходом права владения (отчуждением) и (или) пользования в отношении объекта недвижимого имущества предприятия:

- надлежащим образом заверенную копию документа, подтверждающего регистрацию права хозяйственного ведения или оперативного управления на объект недвижимого имущества;

надлежащим образом заверенные копии документов технического учета объекта недвижимого имущества (технического паспорта, иной технической документации);

надлежащим образом заверенную копию землеустроительного дела на земельный участок (в случае, если объектом недвижимого имущества является здание, сооружение, земельный участок);

копию охранного обязательства, выданного в установленном порядке на объект недвижимого имущества (в случае, если объект является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации);

сведения об обременении объекта недвижимого имущества с приложением копий соответствующих документов.

Пунктом 2.3. Порядка от 23.12.2009 №136 установлено, что решение о даче согласия на совершение сделки, решение об отказе в даче согласия на совершение сделки оформляются в форме письменного уведомления, подписываемого руководителем уполномоченного органа.

Пояснила, что все необходимые для согласования сделки документы были представлены муниципальным предприятием, в связи с чем КУГИЗ мэрии г. Ульяновска было дано согласие на совершение указанной сделки.

Спорное имущество не находилось в казне муниципального образования «Город Ульяновск», в связи с чем не имелось оснований для издания правового акта о предоставлении муниципальной преференции в отношении какого-либо хозяйствующего субъекта.

Кроме того, согласно письму ФАС России от 15.08.2007 №ИА/13955 муниципальной преференцией является передача хозяйствующим субъектам государственного или муниципального имущества в пользование без проведения публичных

процедур и предоставление льгот по арендной плате за пользование таким имуществом.

Указала, что согласно сложившейся судебной практике преференция представляет собой помощь, льготу, предоставляемую исключительно федеральным или государственным органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления.

Реализация муниципальным предприятием объекта недвижимости, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения, путем заключения договора купли-продажи, не является муниципальной преференцией (постановление ФАС ПО от 02.03.2011 по делу №А55-17988/2010).

Представитель МУП «Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска» пояснил, что распоряжением КУГИЗ мэрии г. Ульяновска от 24.09.2008 №1010 вышеназванное недвижимое имущество было передано МУП «Городской центр по благоустройству и озеленению г. Ульяновска» в хозяйственное ведение.

Данное право 06.05.2009 зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы Ульяновской области (далее – УФРС по Ульяновской области) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдано свидетельство: серия <...> -АТ №869227 от 06.05.2009 .

Пояснил, что между МУП «Декоративные культуры» г. Ульяновска и ООО «Поволжский Дом Недвижимости» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2011, и 16.05.2011 УФРС по Ульяновской области был зарегистрирован переход права собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 295 ГК РФ муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Согласие КУГИЗ мэрии г. Ульяновска на продажу вышеназванного недвижимого имущества МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" (ранее - МУП «Декоративные культуры» г. Ульяновска) получено 20.04.2011.

Кроме того, в соответствии с п. 3 ст. 17.1. Закона «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным предприятиям, осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В отношении договоров купли-продажи недвижимого имущества таких требований законодательством не установлено.

Считает, что сделка по заключению договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2011 в случае наличия нарушения действующего законодательства, не была бы зарегистрирована в УФРС по Ульяновской области.

Пояснил, что собственник не вправе изъять у созданного им унитарного предприятия имущество, переданное ему на праве хозяйственного ведения.

Рассмотрев представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия приходит к выводу о нарушении Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г.Ульяновска части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», что выразилось в даче согласия на отчуждение муниципального имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения у МУП «Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска».

При этом комиссия исходит из следующего.

Распоряжением Мэрии г. Ульяновска от 24.09.2008 № 1010 «О передаче в хозяйственное ведение встроенных помещений магазина «Цветы» по ул. Гончарова, 38, 8» МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" переданы в хозяйственное ведение встроенные помещения магазина «Цветы», расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8, общей площадью 121,70 кв.м., (лит.А, к, к5, кадастровый номер <...> :24:041903:0039240001:102801, 101001-103201, 101501, 103601, 110601, 1107701).

Данные помещения переданы на основании акта о приёме-передаче здания (сооружения) от 27.09.2006.

Право хозяйственного ведения МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" на указанные объекты подтверждено свидетельством о государственной регистрации права № 73 – АТ 869227 от 06.05.2009.

На основании обращения МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" от 13.04.2011 № 105 о даче согласия на совершение сделки по продаже указанного помещения, КУГИЗ мэрии г. Ульяновска письмом от 20.04.2011 № 6997-11 уведомило МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" о согласовании данной сделки.

МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" осуществило продажу указанного муниципального имущества, заключив 29.04.2011 договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО «Поволжский Дом Недвижимости».

Соответственно, реализация муниципального имущества была осуществлена без проведения публичных торгов, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов.

Указанный факт подтверждён и сторонами на заседаниях комиссии по рассмотрению дела № 7849/04-2011.

Кроме того, довод ответчика о том, что реализация муниципальным предприятием объекта недвижимости, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения, путем заключения договора купли-продажи, не является муниципальной преференцией, Ульяновским УФАС России признан несостоявшимся на основании следующего.

Согласно разъяснениям ФАС России от 13.01.2011 АЦ/422, в соответствии со статьей 217 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, в собственности физических и (или) юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Пунктом 9 части 2 статьи 3 Закона о приватизации предусмотрено, что действие данного закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными или муниципальными унитарными предприятиями, государственными или муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Государственное или муниципальное предприятие имеет право распоряжаться имуществом, закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения, в соответствии со статьями 294, 295 ГК РФ, только с согласия собственника.

Право государственного или муниципального учреждения на распоряжение имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, в соответствии со ст. 296 ГК РФ, осуществляется в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности учреждения, заданиями собственника и назначением имущества. Пунктом 1 статья 298 ГК РФ предусмотрено, что учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом.

Согласно ГК РФ, по договору купли-продажи происходит передача прав владения, пользования и распоряжения имуществом.

Согласно ст.217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Кроме того, в соответствии со ст.4 Закона «О защите конкуренции» предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимущества, 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 является муниципальной преференцией, которая может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных ст.19 Закона о защите конкуренции, и в порядке, установленном ст.20 Закона о защите конкуренции.

При этом согласно ч.2 ст.19 Закона о защите конкуренции, государственной или муниципальной преференцией не является предоставление преимущества отдельному лицу, в том числе, по результатам торгов.

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 (конкурсов, аукционов) 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 в отношении государственного или муниципального имущества.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями на конкурсной основе, то есть проведением конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Таким образом, отчуждение государственного или муниципального имущества без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных ч.1 ст.20 Закона о защите конкуренции, и без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной преференции, установленного ст.20 Закона о защите конкуренции, и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления государственной или муниципальной преференции, а также возврата данного имущества.

Также ст.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, в частности предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного гл.5 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, дача собственником имущества согласия (задания, распоряжения) на отчуждение государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом, без проведения торгов, также является нарушением ст.15 Закона о защите конкуренции.

Исходя из вышеизложенного, приватизация государственного или муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями, должна осуществляться с использованием публичных процедур, обеспечивающих равный доступ к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов - торгов (конкурсов, аукционов).

Учитывая изложенное, собственник имущества, закрепленного за государственным или муниципальным предприятием или учреждениям 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, в целях обеспечения равного доступа к данному ресурсу для хозяйствующих субъектов.

Следовательно, КУГИЗ мэрии г. Ульяновска на основании обращения МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" о даче согласия на совершении сделки по продаже недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8, общей площадью 121, 70 кв.м., уведомив письмом от 20.04.2011 № 6997-11 МУП "Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска" о согласии на совершение сделки по продаже указанного имущества без проведения торгов, создало преимущественные условия в получении этого имущества ООО «Поволжский Дом Недвижимости» и ограничило доступ к данному муниципальному ресурсу иным хозяйствующим субъектам.

Кроме того, антимонопольное законодательство Российской Федерации предусматривает возможность предоставления преимуществ отдельному хозяйствующему субъекту путём подачи ходатайства о предоставлении государственной или муниципальной преференции.

Однако в адрес Ульяновское УФАС России такого ходатайства от КУГИЗ мэрии г. Ульяновска не поступало.

Таким образом, Комиссия Ульяновского УФАС России приходит к выводу о нарушении КУГИЗ мэрии г. Ульяновска требования части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона «О защите конкуренции».

В связи с тем, что действия Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ульяновской области по регистрации права собственности на недвижимое имущество, переданное по договору купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2011, могут быть оспорены только в судебном порядке, Комиссия приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания КУГИЗ мэрии г. Ульяновска.

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:

Признать действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г.Ульяновска, выразившиеся в даче согласия на отчуждение муниципального имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения у МУП «Городской центр по благоустройству и озеленению г.Ульяновска», нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Предписание не выдавать.

Председатель комиссии

Г.С. Спирчагов

М.С. Степанова

Члены комиссии

А.В. Фёдорова

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.