РЕШЕНИЕ

«5» мая 2009 года г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Ельчанинов А. А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н. П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в отсутствие представителя Совета депутатов Купинского района Новосибирской области рассмотрела дело № 21 от 08.04.2009г. по признакам нарушения Советом депутатов Купинского района Новосибирской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 2 статьи 45 ФЗ № 135 «О защите конкуренции» Совет депутатов Купинского района Новосибирской области надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела. Письмом № 25 от 04.05.2009г. Совет депутатов Купинского района Новосибирской области ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

УСТАНОВИЛА

На основании приказа № 62 от 2 марта 2009 г. Новосибирским УФАС России проведена проверка соблюдения Советом депутатов Купинского района требований антимонопольного законодательства при сдаче в аренду муниципального имущества Купинского района Новосибирской области.

При проверке установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства в Решении пятой сессии Совета депутатов Купинского района Новосибирской области от 17.05.2005г. № 36 (с изменениями внесёнными решениями Совета депутатов Купинского района от 20.04.2006г., от 16.10.2008г.), утвердившем Положение «О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений, относящихся к муниципальной собственности» с приложением:

1. Согласно пункта 3.2 Положения «О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений, относящихся к муниципальной собственности» арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечению срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение

договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Федеральный закон «О защите конкуренции», в том числе статья 17.1, предусматривает особый порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов. При этом, статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество. Таким образом, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным пунктом 3 части 1, 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», и не являются основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

Так, при проведении конкурса арендатор, в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае если кто-либо из участников конкурса предложит условия лучшие, чем арендатор, то договор аренды заключается с лицом, предложившим наилучшие условия.

С момента вступления в силу статьи 17.1 Федерального закона о защите конкуренции заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьёй 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Глава 4 Положения «О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений, относящихся к муниципальной собственности», определяет порядок сдачи объектов недвижимости в субаренду. В соответствии с пунктами 4.1, 4.3, 4.4 разрешение на сдачу в субаренду или передачу третьим

лицам переданного в аренду объекта недвижимости выдаётся исключительно арендодателем на срок, не превышающий срок договора аренды. Для получения разрешения на сдачу помещения в субаренду арендатор обращается к арендодателю. Обращение рассматривается арендодателем в течение десяти дней. В случае положительного решения арендодателем оформляется и направляется арендатору дополнительное соглашение к договору аренды для подписания.

Положения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 «О защите конкуренции» применяются к заключению любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, заключению дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, договоров субаренды.

Следовательно, заключение договоров субаренды также должно осуществляться по результатам проведения торгов.

Таким образом, пункты 3.2, 4.1, 4.3, 4.4 Положения «О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений относящихся к муниципальной собственности» противоречат требованиям статьи 17.1 Федерального закона «О Защите конкуренции», а их применение может создать преимущественные условия деятельности для одних хозяйствующих субъектов по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, работающими на одном товарном рынке, что является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По существу дела Совет депутатов Купинского района представил следующее объяснение.

В положении «О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений, относящихся к муниципальной собственности, утверждённом решением Совета депутатов Купинского района от 17.05.2005г. № 36, предусмотрена возможность заключения договора аренды имущества на новый срок, но это не является безусловным для продления договора без торгов, так как пункт 3.2 Положения говорит о том, что «арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок…». При этом пункт 2.3 Положения определяет передачу объектов недвижимости в аренду лишь по итогам конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, или иными способами предусмотренными законом № 178 от 21.12.2001г. «О приватизации государственного или муниципального имущества», а также другими разрешёнными федеральным законодательством способами. Так же это подтверждается пунктом 3.1.7 Положения, которое предусматривает установление размера арендной платы по итогам проведения конкурса или аукциона.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», «до 1 июля 2010г. разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 закона о «О защите конкуренции» и заключённых до 1 июля 2008г. с субъектами малого и среднего предпринимательства…». Каких либо продлений указанных

договоров не производилось.

Также пункт 4 Положения определяет порядок сдачи объектов недвижимости в субаренду без проведения конкурсов, аукционов. Совет депутатов считает, что данное положение не нарушает часть 1 статьи 15 и часть 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», так как указанные нормы определяют проведение конкурсов или аукционов лишь для заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, не запрещая передачу имущества в субаренду без проведения конкурсов или аукционов. Более того, в соответствии с частью 2 статьи 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаём) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому.

Таким образом, Совет депутатов считает, что не содержит норм, противоречащих действующему законодательству. На ближайшей сессии Совета депутата Купинского района планируется рассмотрение вопроса о внесении изменений в Положение, где указанные пункты будут конкретизированы в части необходимости проведения конкурсов или аукционов в случае заключения договора аренды на новый срок.

Изучив, представленные материалы Комиссия Новосибирского УФАС России установила.

Совет депутатов Купинского района Новосибирской области надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела. Письмом № 25 от 04.05.2009г. Совет депутатов Купинского района Новосибирской области ходатайствовал о рассмотрении дела без участия представителя администрации района.

Рассмотрев объяснение Совета депутатов Купинского района, Комиссия Новосибирского УФАС России по Новосибирской области не принимает их по следующим основаниям.

В соответствии частью 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Иное установлено Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статья 17.1 которого предусматривает особый порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов.

Коллизии между общими и специальными нормами разрешаются на основе

правила об отмене действия общей нормы специальной нормой (при наличии специальной нормы общая норма не применяется). Поскольку при заключении договоров субаренды происходит перераспределение прав и обязанностей в отношении муниципального имущества, положения статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» применяется, в том числе и при заключении договоров субаренды.

Советом депутатов Купинского района Комиссии Новосибирского УФАС России представлено решение тридцать второй сессии от 29.04.2009г. № 247 «О внесении изменений в решение сессии Совета депутатов Купинского района от 17.05.2005г. № 36 «О положении по арендной плате».

Совет депутатов Купинского района решил внести в «Положение по арендной плате» следующие изменения:

- абзац 2 пункта 3.2 изложить в следующей редакции «Договор аренды имущества заключается в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации»;

- пункт 4 изложить в следующей редакции «Предоставление в субаренду муниципального имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации»;

- приложение 6 к Положению «О порядке предоставления в субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений, относящихся к муниципальной собственности» исключить.

Проанализировав материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

Решением Совета депутатов Купинского района от 29.04.2009г. № 247, представленного Комиссии Новосибирского УФАС России, нарушения антимонопольного законодательства устранены.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктами 1 и 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать Совет депутатов Купинского района Новосибирской области нарушившим часть 1 статьи 15, статью 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», решение пятой сессии Совета депутатов Купинского района Новосибирской области от 17.05.2005г. № 36 (с изменениями, внесёнными решениями Совета депутатов Купинского района от 20.04.2006г., от 16.10.2008г.), утвердившее Положение «О порядке предоставления в аренду и субаренду нежилых помещений, зданий, сооружений, относящихся к муниципальной собственности», не соответствующим антимонопольному законодательству в части возможности заключения договоров аренды муниципального имущества на новый срок, заключения договоров субаренды без проведения конкурсов, аукционов.

2. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Совета депутатов Купинского района

Новосибирской области в связи с добровольным устранением нарушений антимонопольного законодательства.

3. Признать, что основания для выдачи предписания и принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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

Председатель Комиссии А. А. Ельчанинов

Члены Комиссии Н. П. Камнева

А. В. Рисов

ПРЕДПИСАНИЕ № 20

«5» мая 2009 года г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А.А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н. П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – специалист-эксперт 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 от 05.05.2009г. по делу № 22 от 13.04.2009 г. о нарушении Советом депутатов Усть-Таркского района Новосибирской области части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ

1. Совету депутатов Усть-Таркского района Новосибирской области в срок до 25.06.2009г. устранить нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившееся в утверждении Решением Совета депутатов от 24.10.2008г. № 237 Положения «О порядке предоставления в

аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Усть-Таркского района», в котором установлены различные значения коэффициентов вида деятельности: юридическим и физическим лицам, использующим арендуемые помещения для рекламной деятельности и средствам массовой информации; учреждениям культуры и образования в зависимости от формы собственности учреждений; организациям, оказывающим платные медицинские услуги; различные фиксированные ставки арендной платы для организаций, финансируемых из различных бюджетов; понижающего коэффициента специализированным магазинам, обслуживающим социально-незащищённые слои группы, где 60% площади занято под реализацию основных продуктов питания относительно юридических и физических лиц, использующих арендуемые помещения для оптовой, торгово-закупочной и оптово-розничной торговли; установление коэффициента вида деятельности в зависимости от объёма производственной деятельности.

2. Совету депутатов Усть-Таркского района Новосибирской области в срок до 25.06.2009 г. привести в соответствие с требованиями части 1 статьи 15 ФЗ № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» Положение «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Усть-Таркского района» утверждённое Решением Совета депутатов от 24.10.2008г.

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 01.07.2009г. с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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.

Председатель Комиссии А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии Н. П. Камнева

А. В. Рисов