

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области



610020 г.Киров, ул.К.Либкнехта, 55

« 28 » августа 2015 года

№ 1/01-15

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 26.08.2015 года

В полном объеме решение изготовлено 28.08.2015 года

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

Председателя Комиссии:

Молчанова А.В. – руководителя Кировского УФАС;

Членов Комиссии:

Гуляева Ю.В. – главного специалиста-эксперта отдела КОВ Кировского УФАС;

Буйских М.А. – ведущего специалиста-эксперта отдела КОВ Кировского УФАС;

рассмотрев дело № 1/01-15, возбужденное по признакам нарушения администрацией Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области (612240, Кировская область, Яранский район, с. Салобеляк, ул. Свободы, 21) пункта 2 части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции), выразившегося в издании постановления администрации

Салобелякского сельского поселения от 23.12.2014 № 103а «О заключении договора аренды помещения» и заключении договора №5 от 23.12.2014 года аренды муниципального имущества с предпринимателем < > без организации и проведения торгов,

У С Т А Н О В И Л А:

16 июля 2015 года в Кировское УФАС поступило обращение прокуратуры Яранского района Кировской области о проведении проверки.

В обращении указано на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях главы администрации Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области < >.

Заместитель прокурора Яранского района Кировской области в рамках исполнения поручения прокуратуры Кировской области от 01.06.2010 № 98 проведена проверка в деятельности администрации Салобелякского сельского поселения в части передачи муниципального имущества ИП < >, в ходе которой установлено следующее.

Между главой администрации Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области < > и ИП < > 23.12.2014 года заключен договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Кировская область, Яранский район, с. Салобеляк, ул. Свободы, д. 21, под магазин с установлением арендной платы 19401 рублей 84 копейки в год.

Указанный договор, по мнению прокуратуры Яранского района, заключен в нарушение порядка предусмотренного ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

К обращению приложена копия договора № 5 аренды муниципального имущества от 23.12.2014 года между администрацией Салобелякского сельского поселения и предпринимателем < >

20.07.2015 года Кировским УФАС сделан запрос № 3740/01 в адрес администрации Салобелякского сельского поселения с предложением предоставить информацию и документы.

Письмо от 21.07.2015 года № 203 администрация Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области (далее также – администрация) предоставила запрашиваемые материалы.

Из указанных материалов следует, что 1 октября 2010 года между администрацией и предпринимателем Моковой Ольгой Борисовной (далее также – предприниматель) заключен договор аренды муниципального имущества. Предметом договора является передача во временное пользование и владение нежилого помещения по адресу: с. Салобеляк, ул. Свободы, 21, Яранского района Кировской области, площадь. 40,0 кв.м. Срок действия договора определен с 01.10.2010 по 30.12.2010 года.

01.01.2011 года между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды №6 с тем же предметом, но на новый срок – с 01.01.2011 по 30.12.2011 года.

1 января 2012 года между администрацией и предпринимателем также заключен договор аренды № 2 на новый срок с теми же условиями, но на срок аренды с 01.01.2012 года по 30.12.2012 года.

1 января 2013 года между администрацией и предпринимателем также заключен договор аренды № 2 на новый срок с теми же условиями, но на срок аренды с 01.01.2013 года по 30.12.2013 года.

Таким же образом 23.12.2013 года между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды № 2 на новый срок с теми же условиями, но на срок аренды с 01.01.2014 года по 30.12.2014 года.

22 декабря 2014 года предприниматель < > обратилась к главе администрации с заявлением о перезаключении договора аренды помещения на 2015 год.

Постановлением администрации Салобелякского сельского поселения от 23.12.2014 года № 103а «О заключении договора» принято решение перезаключить без проведения торгов договор аренды указанного ранее имущества, используемого под магазин «Мечта».

23.12.2014 года между администрацией и предпринимателем заключен договор №5 аренды муниципального имущества. Предметом договора является передача во временное пользование и владение нежилого помещения по адресу: с. Салобеляк, ул. Свободы, 21, Яранского района Кировской области, площадь. 40,0 кв.м. Срок действия договора определен с 01.01.2015 года по 31.12.2015 года.

В своих пояснениях администрация указывает, что в соответствии с ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, администрация не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды, так как все условия договора аренды, заключенного на 2014 год, были соблюдены. Указывает, что перезаключает договоры аренды с предпринимателем ежегодно, начиная с 01 октября 2010 года.

Приказом руководителя Управления ФАС по Кировской области от 28.07.2015 года №224 «О возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 1/01-15 по признакам нарушения администрацией Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области (612240, Кировская область, Яранский район, с. Салобеляк, ул. Свободы, 21) пункта 2 части 1 статьи 15 и части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции». Определением от 28.07.2015 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечена предприниматель < >, в качестве заявителя привлечена прокуратура Яранского района Кировской области.

Заслушав пояснения, изучив материалы дела, комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 2 ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению,

ограничению, устранению конкуренции, в том числе, осуществлять необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Согласно ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции 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.

Исключения из общего правила об обязательности проведения торгов указаны в виде закрытого перечня в ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Требования ст. 17.1 Закона о защите конкуренции вступили в силу с 02.07.2008 года (дня официального опубликования Федерального закона от 30.06.2008 N 108-ФЗ).

Следовательно, в случае отсутствия оснований, указанных в ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в качестве исключений, договор аренды муниципального имущества с 02.07.2008 года мог быть заключен только по результатам организации и проведения торгов.

Из материалов дела следует, что между администрацией Салобелякского сельского поселения и предпринимателем < > был заключен договор аренды муниципального имущества №3 от 01.01.2010 года. Срок действия договора с 01.01.2010 года по 30.12.2010 года. В аренду передано нежилое помещение по адресу: с. Салобеляк, ул. Свободы, дом 24 Яранского района Кировской области, площадью 49,0 кв.м.

01.09.2010 года комиссией, состоящей из специалистов администрации, составлен акт обследования помещения по адресу: с. Салобеляк, ул. Свободы, д. 24. Согласно акту здание нуждается в капитальном ремонте.

22.07.2010 года предпринимателем < > было подано заявление в администрацию Салобелякского сельского поселения, в котором она указала, что здание по ул. Свободы, 24 построено в 1929 году, оно очень ветхое и холоднее, в связи с чем, она просит предоставить другое помещение по ул. Свободы, 21 в здании администрации рядом с аптекой.

01.10.2010 года между администрацией Салобелякского сельского поселения и предпринимателем < >. был заключен договор аренды муниципального имущества №6. Срок действия договора с 01.10.2010 года по 30.12.2010 года. В аренду передано помещение по адресу: с. Салобеляк, ул. Свободы, 21 Яранского района, площадь. 40,0 кв.м. Договор аренды №6 заключен без организации и проведения торгов.

Основания для заключения договора аренды от 01.10.2010 года без организации и проведения торгов отсутствовали.

Доводы администрации о предоставлении помещения в аренду без торгов в порядке перевода комиссия признает необоснованными.

В соответствии с п. 12 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции имущество может быть передано в аренду без проведения торгов взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям.

В материалах дела отсутствуют и не предоставлены администрацией какие-либо доказательства наличия условий, указанных в п. 12 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Следовательно, договор аренды от 01.10.2010 года заключен в нарушение требований ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции об обязательности проведения торгов.

В соответствии с ч. 2 ст. 168 Гражданского кодекса РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

Согласно ч. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Из материалов дела следует, что 01.01.2011 года между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды №6 с тем же предметом (помещение по адресу: с. Салобеляк, ул. Свободы, 21 Яранского района, площадь. 40,0 кв.м.), но на новый срок – с 01.01.2011 по 30.12.2011 года.

1 января 2012 года между администрацией и предпринимателем также заключен договор аренды № 2 на новый срок с тем же предметом, но на срок аренды с 01.01.2012 года по 30.12.2012 года.

1 января 2013 года между администрацией и предпринимателем также заключен договор аренды № 2 на новый срок - с 01.01.2013 года по 30.12.2013 года.

Таким же образом 23.12.2013 года между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды № 2 на новый срок с тем же предметом, но на срок аренды с 01.01.2014 года по 30.12.2014 года.

22 декабря 2014 года предприниматель < > обратилась к главе администрации с заявлением о перезаключении договора аренды помещения на 2015 год.

Постановлением администрации Салобеклякского сельского поселения от 23.12.2014 года № 103а «О заключении договора» принято решение перезаключить без проведения торгов договор аренды указанного ранее имущества, используемого под магазин «Мечта».

23.12.2014 года между администрацией и предпринимателем заключен договор №5 аренды муниципального имущества. Предметом договора является передача во временное пользование и владение нежилого помещения по адресу: с.

Салобеляк, ул. Свободы, 21, Яранского района Кировской области, площадь. 40,0 кв.м. Срок действия договора определен с 01.01.2015 года по 31.12.2015 года.

При издании постановления от 23.12.2014 года № 103а и заключении договора аренды №5 от 23.12.2014 года торги в нарушение требований ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не проводились.

Комиссией УФАС оценены доводы о возможности применения положений законодательства о продлении срока договора аренды без проведения торгов. Комиссия приходит к выводу, что такие положения не могут быть применены к рассматриваемым отношениям.

Как следует из буквального толкования [части 9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, а также систематического толкования всех положений названной [статьи](#), необходимым условием реализации права добросовестного арендатора на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса, аукциона является заключение первоначального договора в соответствии с порядком, предусмотренным [частями 1](#) и [3 этой же статьи](#), то есть по результатам проведения конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров.

В [пункте 4.1](#) постановления Пленума ВАС РФ N 73 указано, что в силу [части 9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном [частями 1](#) или [3 данной статьи](#), заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. Таким образом, при толковании данных норм Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обратил внимание на необходимость заключения первоначального договора в порядке, предусмотренном [частями 1](#) или [3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Данная позиция соответствует судебной практике (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.01.2015 N Ф07-10041/2014 по делу N А56-11963/2014).

Как было указано ранее первоначальный договор от 01.10.2010 года был заключен без проведения торгов, в нарушение требований ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, является ничтожным и не влечет правовых последствий кроме тех, которые связаны с его недействительностью. Следовательно, новый договор после окончания действия договора от 01.10.2010 года не мог быть заключен на основании ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Не могли быть заключены последующие договоры (после договора от 01.10.2010 года) и на основании положений утратившей силу с 01.07.2013 года ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции, предусматривавшей до 01 июля 2015 года возможность заключения на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды с субъектами малого или среднего предпринимательства, поскольку такое право было ограничено применительно к договорам заключенным первоначально до 1 июля 2008 года. В рассматриваемом случае договор был заключен 01.10.2010 года.

Поскольку при принятии решения о перезаключении договора с предпринимателем Моковой О.Б. путем издания постановления администрации Салобелякского сельского поселения от 23.12.2014 № 103а «О заключении договора аренды помещения» и заключении договора №5 от 23.12.2014 года аренды муниципального имущества с предпринимателем < > торги организованы и проведены не были, то указанные действия администрации нарушают требования ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Указанные действия по заключению договора аренды муниципального имущества без торгов не могут не влиять на состояние конкуренции, поскольку в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (в соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010).

Таким образом, указанные действия также нарушают требования п. 2 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

При рассмотрении обстоятельств дела комиссия УФАС приходит к выводу о том, что предоставление имущества в аренду предпринимателю < > является муниципальной преференцией.

Понятие государственной или муниципальной преференции дано в п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции, согласно которой 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.

Согласно ч. 3 ст. 19 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за рядом исключений прямо указанных в Законе.

Порядок предоставления государственной или муниципальной преференции определен статьей 20 Закона о защите конкуренции.

Комиссией УФАС установлено, что при заключении договора аренды №5 от 23.12.2014 года с предпринимателем < > согласие антимонопольного органа на предоставление преференции получено не было, основания для предоставления преференции в отсутствие согласия не установлены.

Таким образом, администрацией Салобелякского сельского поселения при

издании постановления администрации Салобелякского сельского поселения от 23.12.2014 № 103а «О заключении договора аренды помещения» и заключении договора №5 от 23.12.2014 года аренды муниципального имущества с предпринимателем < > также нарушены требования ч. 3 ст. 19 и ст. 20 Закона о защите конкуренции.

При решении вопроса об устранении нарушений законодательства о защите конкуренции комиссия УФАС приходит к выводу о необходимости выдачи предписания.

Согласно ст. 21 Закона о защите конкуренции в случае, если при осуществлении контроля за предоставлением и использованием государственной или муниципальной преференции антимонопольный орган в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом, установит факты предоставления преференций в нарушение порядка, установленного [статьей 20](#) настоящего Федерального закона, или несоответствие ее использования заявленным в заявлении целям, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, которому предоставлена такая преференция, федеральному органу исполнительной власти, органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, предоставившим такую преференцию, предписание о принятии мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав при условии, что государственная или муниципальная преференция была предоставлена путем передачи государственного или муниципального имущества.

Таким образом, администрации надлежит выдать предписание о принятии мер по возврату имущества.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, , статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать в действиях Администрации Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области (612240, Кировская область, Яранский район, с. Салобеляк, ул. Свободы, 21) факт нарушения пункта 2 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, ч. 3 статьи 19 и статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в издании постановления администрации Салобелякского сельского поселения от 23.12.2014 № 103а «О заключении договора аренды помещения» и заключении договора №5 от 23.12.2014 года аренды муниципального имущества с индивидуальным предпринимателем < > без организации и проведения торгов.

2. Выдать администрации Салобелякского сельского поселения Яранского района Кировской области предписание об устранении нарушения пункта 2 части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, ч. 3 статьи 19 и статьи 20

Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем принятия мер по возврату муниципального имущества, переданного индивидуальному предпринимателю < > по договору №5 от 23.12.2014 года.

Председатель комиссии

А.В. Молчанов

Члены комиссии

Ю.В. Гуляев

М.А. Буйских

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд в порядке, предусмотренном ст. 198 АПК РФ.