

УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России) 10.09.2015 (вх. № 4828) из прокуратуры города Южно-Сахалинск поступил материал проверки в отношении МУП «Бани-2» по факту заключения последними договора аренды части недвижимого имущества с ИП Михеевым А.А. с нарушениями норм антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения материалов по существу Комиссией установлено следующее.

Так, согласно договора № 84 от 13.12.2013 между Администрацией города Южно-Сахалинска в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом и МУП «Бани-2» городского округа «Город Южно-Сахалинск» передано недвижимое имущество в виде «нежилого здания (Бани)» в хозяйственное ведение, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84.

Согласно соглашению к указанному договору общая площадь передаваемого имущества, а именно «нежилого здания (бани)» составляет 887,6 кв.м.

01.11.2014 между МУП «Бани-2» и ИП Михеевым А.А. были заключены два договора аренды (№ 1 и № 2) недвижимого имущества. Предметом указанных договоров являются нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84, общей площадью 7.2 кв.м. и 15.3 кв.м., соответственно. При этом, общая площадь сдаваемого в аренду помещений составляет 22.5 кв.м.

В соответствии с ч. 1 и ч. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежит его собственнику. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Статья 608 ГК РФ предусмотрено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендаторами могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно Письма ФАС России от 24.04.2014 N ЦА/16309/14 "О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" следует, в соответствии со [статьей 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон 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, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением установленных в [частях](#)

[1, 3.1, 3.2](#) и [9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции случаев.

Согласно [части 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном [частью 1](#) указанной статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- 1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- 3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Таким образом, заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, должно осуществляться в порядке, установленном [статьей 17.1](#) Закона о защите конкуренции. При этом исключения, установленные [частью 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, распространяются на заключение договоров в отношении государственного и муниципального имущества, указанного в [части 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Согласно Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 24.12.2013) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386) следует, что правила устанавливают порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее - Правила) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Кроме того, как следует из материалов дела, 22.07.2015 в адрес МУП «Бани-2» прокуратурой города Южно-Сахалинска вынесено представление об устранении нарушений требований действующего законодательства, выразившееся в заключении договора аренды помещений общей площадью 22.5 кв.м. между МУП «Бани-2» и ИП Михеевым А.А. без проведения конкурсных процедур.

07.09.2015 первым заместителем прокурора города Южно-Сахалинска возбуждено дело об административном правонарушении в отношении МУП «Бани-2» по факту неисполнения представления прокурора. Кроме того Постановлением Южно-Сахалинского городского суда от 29.10.2015 по делу № 5-2740/15 в рамках административного материала прокуратуры города Южно-Сахалинска МУП «Бани-2» были признаны нарушившими требования действующего законодательства, в том числе заключения договора аренды на нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84, а также назначен административный штраф в размере 50 000 рублей. Данное постановление вступило в законную силу, МУП «Бани-2» не обжаловалось, кроме того назначенный штраф был уплачен, что подтверждается платежным поручением от 16.11.2015.

Анализируя материалы дела, пояснения заинтересованных лиц, а также нормативно правовые акты по данному вопросу, Комиссия полагает, что МУП «Бани-2» совершила действия, нарушающие требования п. 14 ч. 1 ст. 17.1 Закона «О защите конкуренции», которые выразились в заключении ответчикам договоров аренды недвижимого имущества, а именно части нежилых помещений в здании (Бани) общей площадью 22.5 кв.м., не проведя при этом конкурсных процедур на право заключения таких договоров. При этом, исходя из представленных документов МУП «Бани-2» фактически согласилась с вменяемым им нарушением, поскольку уплатили штраф.

С учетом изложенного, Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 08-87/2015, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Ответчика, Муниципальное унитарное предприятие «Бани-2» городского округа «Южно-Сахалинск» нарушившим требования п. 14 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении ответчикам договоров аренды недвижимого имущества, а именно части нежилых помещений в здании (Бани) общей площадью 22.5 кв.м., не проведя при этом конкурсных процедур на право заключения таких договоров.
2. Передать материалы должностному лицу для возбуждения административного производства в отношении юридического лица МУП «Бани-2».
3. Выдать МУП «Бани-2» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объеме.