

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 05 декабря 2011 года

В полном объеме решение изготовлено 12 декабря 2011 года

№ 05-03/8346

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 60-09/11 по признакам нарушения индивидуальным предпринимателем <...> части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

1. Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечен индивидуальный предприниматель <...>.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц привлечены индивидуальный предприниматель <...>, Отдел промышленности, строительства и управления муниципальным имуществом администрации муниципального района «Троицко-Печорский» (далее - Отдел промышленности, строительства и управления муниципальным имуществом администрации МР «Троицко-Печорский»), место нахождения: Республика Коми, район Троицко-Печорский, поселок Троицко-Печорск, улица Ленина, дом 2.

2. Закон о защите конкуренции, вступивший в силу 26.07.2006, распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Статьей 17.1. Закона о защите конкуренции, вступившей в силу с 02.07.2008, урегулированы особенности заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества. Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции урегулированы особенности заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения

или оперативного управления. Частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции урегулированы особенности заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действующей с 23.07.2009 определено, что 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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](#) Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в [пункте 3](#) настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является

частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном [главой 5](#) Закона;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) 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 образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. [Условия](#), при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к [объектам](#) гражданских прав, оборот которых не допускается, или к [объектам](#), которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса 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 Кодексом, другим законом или иными правовыми [актами](#). К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Согласно пункту 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 [статьи 621](#) Гражданского кодекса на новый срок, является новым договором аренды.

Соответствующее правило применимо к договорам субаренды исходя из пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса.

Договор субаренды в отношении государственного или муниципального имущества, исходя из его предмета, предусматривает переход прав владения и пользования в отношении такого имущества.

Соответственно, нормы статьи 17.1 Закона о защите конкуренции применимы к правоотношениям субаренды в отношении государственного или муниципального имущества.

Арендатор государственного или муниципального имущества, передавший соответствующее имущество в субаренду, может являться субъектом ответственности за нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции при совершении им нарушений данной нормы.

3. Нежилое здание по адресу: Республика Коми, район Троицко-Печорский, поселок городского типа Троицко-Печорск, улица Советская, дом 36а, согласно выписке из реестра муниципального недвижимого имущества муниципального района «Троицко-Печорский» по состоянию на 02.11.2011, принадлежит на праве собственности муниципальному району «Троицко-Печорский» (далее - МР «Троицко-Печорский»).

<...> является арендатором находящегося в муниципальной собственности МР «Троицко-Печорский» недвижимого имущества - нежилого помещения в здании по адресу: Республика Коми, район Троицко-Печорский, поселок городского типа Троицко-Печорск, улица Советская, дом 36а (далее - муниципальное недвижимое имущество).

С <...> в отношении муниципального недвижимого имущества заключены договоры аренды № 186 от 01.11.1999 (срок аренды определен с 01.11.1999 по 01.11.2000), № 316 от 01.03.2001 (срок аренды определен с 01.03.2001 до 01.02.2002), № 432 от 01.07.2002 (срок аренды определен с 01.07.2002 до 01.06.2003), № 544 от 01.07.2003 (срок аренды определен с 01.07.2003 по 01.06.2004), № 642 от 01.06.2004 (срок аренды определен с 01.06.2004 по 31.12.2004), № 702 от 01.01.2005 (срок аренды определен с 01.01.2005 по 30.07.2005), № 776 от 01.07.2005 (срок аренды определен с 01.07.2005 по 01.06.2006), № 977 от 29.12.2006 (срок аренды определен с 01.01.2007 по 30.12.2007), № 1123 от 30.12.2007 (срок аренды определен с 01.01.2008 по 30.12.2008), № 1258 от 01.01.2009 (срок аренды определен с 01.01.2009 по 30.12.2009), № 1336 от 31.12.2009 (срок аренды определен с 31.12.2009 по 29.12.2010), № 1399 от

30.12.2010 (срок аренды определен с 30.12.2010 по 28.12.2011).

По договорам аренды общая площадь муниципального недвижимого имущества составила 74,5 кв. м., в том числе площадь торгового помещения составила 26,4 кв. м., площадь подсобного помещения составила 48,1 кв. м.

<...> имел статус индивидуального предпринимателя согласно выписке из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 19.04.2004 № 336, уведомлению о снятии с учета физического лица в налоговом органе на территории Российской Федерации в период с 19.04.2004 до 01.10.2009.

Индивидуальный предприниматель <...> является субарендатором находящегося в муниципальной собственности МР «Троицко-Печорский» недвижимого имущества - нежилого помещения в здании по адресу: Республика Коми, район Троицко-Печорский, поселок городского типа Троицко-Печорск, улица Советская, дом 36а (далее - муниципальное недвижимое имущество).

<...> с индивидуальным предпринимателем <...> в отношении муниципального недвижимого имущества заключены договоры субаренды от 01.10.2009 (срок субаренды определен с 01.10.2009 по 30.12.2009), от 31.12.2009 (срок субаренды определен с 31.12.2009 по 29.12.2010), от 30.12.2010 (срок субаренды определен с 30.12.2010 по 28.12.2011).

По договорам субаренды общая площадь муниципального недвижимого имущества составила 74,5 кв. м., в том числе площадь торгового помещения составила 26,4 кв. м., площадь подсобного помещения составила 48,1 кв. м.

Следовательно, муниципальное недвижимое имущество фактически во временном владении и пользовании <...> не находится.

Заключение договоров субаренды от 01.10.2009, от 31.12.2009, от 30.12.2010 осуществлено после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заключение соответствующих договоров должно было осуществляться по результатам открытых торгов в порядке части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действующей с 23.07.2009.

Однако, заключение данных договоров осуществлено не по результатам торгов.

Видом деятельности индивидуального предпринимателя <...> является розничная торговля в палатках и на рынках.

Индивидуальный предприниматель <...> является хозяйствующим субъектом в понимании пункта 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции, участником товарных рынков розничной торговли в палатках и на рынках.

Договоры субаренды заключены с индивидуальным предпринимателем <...> в приоритетном порядке.

Получение индивидуальным предпринимателем <...> в субаренду муниципального недвижимого имущества обеспечило соответствующему хозяйствующему субъекту более выгодные условия деятельности на товарных рынках розничной торговли в палатках, могло привести к ограничению конкуренции на таких товарных

рынках.

В действиях в виде заключения с индивидуальным предпринимателем <...> договоров субаренды от 01.10.2009, от 31.12.2009, от 30.12.2010 не по результатам торгов имеются нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действующей с 23.07.2009.

<...> утратил статус индивидуального предпринимателя в течение срока действия договора аренды № 1258 от 01.01.2009, не имел статуса индивидуального предпринимателя в течение сроков действия договоров аренды № 1336 от 31.12.2009, № 1399 от 30.12.2010, договоров субаренды от 01.10.2009, от 31.12.2009, от 30.12.2010.

Однако, по договорам аренды № 1258 от 01.01.2009, № 1336 от 31.12.2009, № 1399 от 30.12.2010, по договорам субаренды от 01.10.2009, от 31.12.2009, от 30.12.2010 арендатор значится индивидуальным предпринимателем.

<...> может являться субъектом ответственности по части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в связи с тем, что статьей 17.1 Закона о защите конкуренции не указаны лица, на которых распространяются требования соответствующей нормы, а Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в которых участвуют, в том числе физические лица.

Таким образом, в действиях индивидуального предпринимателя <...> в виде заключения с индивидуальным предпринимателем <...> договор субаренды не по результатам торгов имеются нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действующей с 23.07.2009.

Предписание по делу не может быть выдано, в связи с тем, что ответчик не является лицом, которому согласно статье 23 Закона о защите конкуренции может быть выдано предписание.

Материалы дела подлежат передаче в органы прокуратуры для принятия мер прокурорского реагирования по возврату муниципального недвижимого имущества от индивидуального предпринимателя <...>.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать <...> нарушившим часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в части действий в виде заключения с индивидуальным предпринимателем <...> договоров субаренды от 01.10.2009, от 31.12.2009, от 30.12.2010 без проведения открытых торгов.

2. Передать в Прокуратуру Республики Коми материалы дела для принятия мер прокурорского реагирования по возврату муниципального недвижимого имущества от индивидуального предпринимателя <...>.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.