

РЕШЕНИЕ

Дело № 36/05-АМЗ-2014

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 23 декабря 2014 года.

Решение изготовлено в полном объеме 14 января 2015 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 36/05-АМЗ-2014 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при участии в заседании представителей:

Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики – Курочкина Кирилла Евгеньевича – по доверенности № 1191 от 11.11.2014;

Директора ООО «Дружба» «...»;

Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Чувашской Республике «...» - по доверенности от 23.12.2014;

Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики:

«...» – по доверенности от 23.01.2014 № 28/01-2;

в отсутствие представителя надлежащим образом уведомленной Прокуратуры города Новочебоксарска,

рассмотрела дело № 36/05-АМЗ-2014, возбужденное в отношении Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики и Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закона о защите конкуренции), выразившегося в заключении с ООО «Дружба» договора купли-продажи муниципального имущества без проведения торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило обращение Прокуратуры города

Новочебоксарска (вх.№ 05-09/6780 от 18.09.2014) о проверке действий Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска (далее- Управление имущества) по заключению с ООО «Дружба» договора купли-продажи ресторана «Славянский» с нарушением части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Прокуратура города Новочебоксарска письмом от 09.12.2014 № 04-19-2014 (вх.№ 05-04/9459 от 15.12.2014) просила производство по данному делу прекратить без обоснования причин. В силу статьи 48 Закона о защите конкуренции отказ заявителя от заявленных требований не является основанием для прекращения производства по делу. Комиссия продолжает рассмотрение дела без участия представителя заявителя.

Из представленных документов следует, что 26.03.2008 между Управлением имущества и ООО «Дружба» заключен договор № 711 аренды муниципального имущества (нежилого помещения общей площадью 563,7 кв.м., расположенное по адресу: г.Новочебоксарск, ул.В.Интернационалистов, 35, под ресторан).

24.03.2009 между Управлением имущества и ООО «Дружба» заключен аналогичный договор аренды.

11.03.2010 между Управлением имущества и ООО «Дружба» заключен договор долгосрочной аренды № 711, согласно которому ООО «Дружба» предоставлено во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 579,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Новочебоксарск, ул.В.Интернационалистов, 35, для использования под ресторан.

05.09.2013 между Управлением имущества и ООО «Дружба» заключено дополнительное соглашение № 1 к договору долгосрочной аренды № 711 от 11.03.2010.

16.12.2013 Распоряжением № 2136 администрации города Новочебоксарска утверждено решение об условиях приватизации ресторана «Славянский» площадью 1093,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Новочебоксарск, ул.В.Интернационалистов, 35, в порядке реализации преимущественного права на приобретение объекта.

02.07.2014 по соглашению сторон договор долгосрочной аренды от 11.03.2010 был расторгнут и между Управлением имущества и ООО «Дружба» заключен договор купли-продажи ресторана «Славянский» площадью 1093,2 кв.м., этаж 1, подвал, расположенного по адресу: г. Новочебоксарск, ул.В.Интернационалистов, 35.

Согласно статье 3 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 159-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и

переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- 1) арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона;
- 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
- 3) утратил силу с 1 июля 2013 года. - Федеральный закон от 02.07.2013 N 144-ФЗ;
- 4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

При несоблюдении условий, установленных Законом № 159-ФЗ, государственное (муниципальное) имущество реализуется по результатам проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи, порядок проведения которого регламентирован Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Из представленных документов следует, что помещение подвала площадью 529,5 кв.м не находилось у ООО «Дружба» во временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором аренды.

По информации администрации г.Новочебоксарска, подвальная часть объекта представляет собой технический подвал, с инженерными сетями и оборудованием, предназначенным для содержания и эксплуатации наземной (рабочей, функциональной) части объекта – исключительно помещения ресторана «Славянский». Подвальная часть объекта не может быть выделена в отдельное

нежилое помещение, пригодное для самостоятельной хозяйственной деятельности, 1 этаж и технический подвал предполагают их использование по общему назначению.

Как следует из статей 134, 135 Гражданского кодекса РФ вещь, отвечающая вышеуказанным признакам, является сложной вещью; вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Представитель ответчика Управления имущественных и земельных отношений пояснил, что по договору купли-продажи площадь составила 1093,2 кв.м. с учетом подвала, ранее не сдававшегося в аренду. Подвал является неотъемлемой частью данного помещения. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 15.03.2004 серии 21АЖ № 245014 ресторан «Славянский» представляет собой встроенно-пристроенное к жилому дому нежилое помещение, имеет площадь 1093,2 кв.м, в том числе 1 этаж (563,7) и подвал (529, 5 кв.м.). Инженерные сети и оборудование, находящиеся в подвальной части объекта, предназначены исключительно для эксплуатации и содержания ресторана. Данное имущество является неделимым, выставление на аукцион подвала, отдельно от наземной части объекта невозможно и нецелесообразно.

Исходя из устных пояснений «...», в октябре 2007 г. указанный объект находился в аварийном состоянии и требовал срочного капитального ремонта. «...» своими силами выполнил капитальный ремонт арендуемого имущества.

Представленный дополнительно Прокуратурой г.Новочебоксарска акт выверки взаимных расчетов показал наличие задолженности ООО «Дружба» по арендной плате по договору аренды от 11.03.2010 № 711 по состоянию на 27.11.2014 в сумме 16268,35 руб. Данный акт подписан только со стороны Управления имуществом г.Новочебоксарска без выверки с ООО «Дружба».

Администрацией дополнительно представлен акт выверки взаимных расчетов по договору аренды от 11.03.2010 № 711, согласно которому у ООО «Дружба» задолженности по арендной плате не имеется.

Комиссия Чувашского УФАС России, рассмотрев представленные документы и заслушав пояснения, приходит к выводу об отсутствии в действиях Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики и Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в силу следующего.

В соответствии со статьей 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие основные функции: обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов; выявляет нарушения антимонопольного законодательства, принимает меры по прекращению нарушения

антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения; предупреждает монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами; осуществляет государственный контроль за экономической концентрацией, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов, а также при проведении торгов в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Таким образом, Закон наделяет антимонопольный орган контрольными функциями с целью соблюдения антимонопольного законодательства, то есть функции и полномочия антимонопольного органа направлены на защиту конкуренции.

В соответствии со статьей 15 Закона о защите конкуренции органам власти, в том числе органам местного самоуправления, запрещено принимать акты и совершать действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция – это соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В силу пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган, рассматривающий обращение гражданина или юридического лица на действия органа власти, должен установить связь этих действий с законодательством о защите конкуренции, в частности, установить признаки ограничения конкуренции.

К таким признакам относятся: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В рассматриваемом случае Комиссией не установлено наличие признаков

ограничения конкуренции в связи с действиями органа местного самоуправления по продаже муниципального имущества без торгов, поскольку ООО «Дружба» имеет преимущественное право на его приобретение в силу Закона № 159-ФЗ, обязанность в данном случае проводить торги не установлена.

Между тем, само по себе возможное нарушение администрацией требований какого-либо законодательства, нормативных правовых актов не свидетельствует о том, что тем самым автоматически нарушается законодательство о защите конкуренции.

Статья 15 Закона о защите конкуренции не презюмирует, что любое нарушение закона со стороны органа власти является ограничением конкуренции.

Комиссией не установлен факт необоснованного предоставления преференции, дающей преимущество ООО «Дружба» по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Антимонопольный орган не имеет полномочия рассматривать дела и принимать решения о нарушении органом власти какого-либо законодательства, если это не связано с законодательством о защите конкуренции.

В данном случае Комиссия приходит к выводу, что возможное несоблюдение органом местного самоуправления Закона № 159-ФЗ, невключение подвала в площадь арендуемого обществом помещения при заключении с ООО «Дружба» договора купли-продажи муниципального имущества, а также возможность продажи помещения подвала отдельно от помещений ресторана «Славянский» не связаны с законодательством о защите конкуренции. Признание недействительными полностью или частично договоров рассматривается в судебном порядке. Решение указанных вопросов не входит в компетенцию антимонопольных органов.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции отсутствию нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях является основанием прекращения рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу о необходимости прекращения производства по делу в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьями 48, 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Рассмотрение дела в отношении Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики и Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики, по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" прекратить.

Члены Комиссии

«...»

В соответствии со статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.