

РЕШЕНИЕ

3 декабря 2008
Новосибирск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А.А – заместитель руководителя, председатель Комиссии;

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

Климина О.Ю. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 58 от 06.11.2008 по признакам нарушения части 1 статьи 15 , частей 1,2 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Новосибирской области (ТУ ФАУФИ по Новосибирской области) (630004, г. Новосибирск, ул. Революции, 38),

УСТАНОВИЛА

Распоряжением территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Новосибирской области (ТУ ФАУФИ по Новосибирской области) № 1154-р от 27.10.2006г. утверждено Положение о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности (с изменениями, внесенными распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 690-р от 01.06.2007г.). Пунктами 4.2, 4.3 данного Положения предусмотрено, что ТУ ФАУФИ по Новосибирской области вправе принять решение о заключении договора аренды без проведения торгов (при наличии у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок). Это противоречит постановлению Правительства РФ № 685 от 30.06.98г., в соответствии с пунктом 3 которого договор аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, может заключаться без проведения конкурса исключительно в следующих случаях:

а) передача в аренду в соответствии с решениями Президента РФ и Правительства РФ;

б) предоставление помещения взамен изымаемого для государственных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом зданий или сооружений по инициативе собственника в период действия договора аренды;

в) заключение договора аренды на основании вступившего в законную силу

решения суда;

г) установление федеральными законами или изданными до принятия настоящего Постановления иными нормативными правовыми актами РФ особого порядка распоряжения объектами недвижимого имущества;

д) передача имущества в аренду лицу, являющемуся собственником недвижимого имущества, с которым передаваемое имущество неразрывно связано по своим техническим характеристикам, месту нахождения и назначению.

Пролонгация договоров аренды федерального имущества по истечении их срока со ссылкой на ст. 621 ГК РФ (при прочих равных условиях преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок) без проведения конкурса является нарушением требований п. 3 постановления Правительства РФ № 685 от 30.06.98г., а также ч. 1 ст. 15 и ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (письмо ФАС России № ИА/4968 от 07.03.2008г.)

В связи с изложенным, Новосибирское УФАС России письмом № 05-4138 от 12.09.2008г. предложило ТУ ФАУФИ по Новосибирской области привести Положение о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденное ТУ ФАУФИ по Новосибирской области распоряжением № 1154-р от 27.10.2006г. (с изменениями, внесенными распоряжением ТУ ФАУФИ № 690-р от 01.06.2007г.), в соответствии с п. 3 постановления Правительства РФ № 685 от 30.06.98г., а также не допускать продления срока действия договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, без проведения конкурса.

В своем ответе № 103-8790/08 от 29.09.2008г. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области сообщило следующее.

В соответствии с п. 5 ст. 3 ГК РФ, в случае противоречия указа Президента РФ или постановления Правительства РФ настоящему кодексу или иному закону применяется настоящий кодекс или закон. В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему кодексу. Таким образом, при применении норм ст. 621 ГК РФ и постановления Правительства РФ № 156 от 23.03.2006г. (которым в постановление Правительства РФ № 685 от 30.06.98г. внесены изменения, касающиеся обязательности проведения конкурсов), необходимо руководствоваться нормами ГК РФ.

Пункт 4.2 Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006г. (с изменениями, внесенными распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 690-р от 01.06.2007г.), разработанных и применимых к договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до вступления в силу постановления Правительства РФ № 156 от 23.03.2006г., и не содержащим условий, исключающих преимущественное перед другими лицами право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, что подтверждается информационным письмом ФАУФИ № ЛП-05/20645 от 24.07.2007г.: «В случае если договор аренды недвижимого имущества заключен до 04.06.2006г. и не содержит условий, исключающих преимущественное перед другими лицами право арендатора на заключение договора аренды на новый

срок, то при соблюдении иных установленных законом условий (добросовестность арендатора, письменное уведомление арендодателя о желании заключить договор, направленное в установленный срок) договор аренды заключается на новый срок без проведения торгов».

В связи с этим ТУ ФАУФИ по Новосибирской области считает пункты 4.2, 4.3 данного Положения не противоречащими действующему законодательству.

Также ТУ ФАУФИ по Новосибирской области сообщило, что все договоры аренды федерального недвижимого имущества заключаются и продляются на новый срок только по итогам проведенных конкурсов и с оформлением новых договоров аренды.

В возражении по существу дела ТУ ФАУФИ по Новосибирской области письмом № ЮЗ-11839/01 от 25.11.2008 сообщило следующее.

Основной экономический смысл сдачи в аренду федерального имущества является получение хозяйствующим субъектом дохода, который, в свою очередь, является результатом хозяйственной деятельности субъекта правоотношений. В этой связи роль ФАУФИ сводится к правоприменительной функции, то есть контроль за процедурой сдачи в аренду хозяйствующими субъектами объектов правоотношений федеральной формы собственности, которые закреплены за ними на праве хозяйственного ведения (ст.295, 296 ГК РФ), а также контроль за поступлениями в Федеральный бюджет денежных средств от хозяйственной деятельности соответствующих субъектов правоотношений. Распоряжение ТУ по НСО № 690 от 01.06.2007 подготовлено в соответствии с нормами действующего законодательства.

В соответствии с п. 1 ст. 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Требование о заключении договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, на конкурсной основе, установлено постановлением Правительства РФ от 23.03.2006 №156 «О внесении изменений в некоторые ПП РФ по вопросам управления федеральным имуществом...» (вступило в силу 04.04.2006).

Указанным постановлением были внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 30.06.1998 №685.

Таким образом, начиная с 04.04.2006 заключение договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, должно осуществляться на конкурсной основе.

В случае, если договор аренды недвижимого имущества заключен до 04.04.2006 и не содержит условий, исключающих преимущественное перед другими лицами право арендатора на заключение договора на новый срок, то при соблюдении иных установленных законом условий (добросовестность арендатора, письменное уведомление о желании заключить договор), договор аренды заключается на

новый срок без проведения торгов.

Пункт 4.2 Положения «О порядке сдачи в аренду государственного имущества» касается именно описанного выше случая. Типовой договор аренды, являющийся приложением к положению (п.5.5), содержит условие, в соответствии с которым по истечении срока действия договора «Арендатор» не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

В соответствии со ст. 1 ФЗ от 08.11.2008 № 195 – ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» до 01.07.2010 разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства.

С января 2008 действуют поправки в ФЗ «О бюджете», которые предоставляют ФГУП возможность самостоятельно определять, что и в каком объеме предприятие предполагает сдавать в аренду. Роль Федерального Агентства по управлению Государственным имуществом и его территориальных подразделений в изложенной ситуации сводится к функциям контроля бюджетных поступлений.

Комиссия Новосибирского УФАС России на своем заседании выслушала доводы представителей ТУ ФАУФИ по Новосибирской области, изложенные в письмах № 103-8790/08 от 29.09.2008, № ЮЗ-11839/01 от 25.11.2008 и не может с ними согласиться по следующим основаниям.

Исходя из изложенного Комиссия Новосибирского УФАС России считает следующее.

Пунктом 1 статьи 621 ГК РФ предусмотрено, 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, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Иное установлено положениями ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

Передача хозяйствующим субъектам федерального имущества в аренду без проведения публичных процедур (торгов в форме конкурса или аукциона) является предоставлением преимущества отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами. Продление действующего договора аренды на новый срок также является преимуществом в виде предоставления на очередной срок имущества в приоритетном порядке, без проведения конкурса.

В соответствии с п. 20 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции» предоставление таких преимуществ является государственной помощью и подлежит контролю в порядке, установленном главой V данного закона. В соответствии с ч. 1 ст. 20 ФЗ «О защите конкуренции» государственная помощь предоставляется только в строго определенных целях с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если государственная или муниципальная помощь предоставляется:

- 1) в соответствии с федеральным законом;
- 2) в соответствии с законом субъекта РФ о бюджете на соответствующий

финансовый год;

3) в соответствии с нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления о бюджете на соответствующий финансовый год;

4) за счет резервного фонда органа исполнительной власти субъекта РФ;

5) за счет резервного фонда органа местного самоуправления.

Частью 2 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок подачи ходатайства в антимонопольный орган о даче согласия на предоставление такой помощи.

Также предоставление без конкурса определенным хозяйствующим субъектам в аренду государственного имущества (в том числе продление срока действия заключенного договора аренды) создает им преимущественные условия деятельности и тем самым может привести к ограничению конкуренции, что является нарушением ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, 02.07.2008г. вступила в действие ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», регулирующая особенности порядка передачи государственного и муниципального имущества. В соответствии с данной статьей (в ред. ФЗ от 08.11.2008) заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением:

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

2) передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;

3) предоставления указанных прав на имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку РФ;

4) предоставления указанных прав на это имущество на срок не более 30 календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

В соответствии с частью 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» до 1 июля 2010 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, указанных в части 1 статьи 17.1 и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов

млого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого среднего предпринимательства в РФ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых) при этом заключение указанных в части 1 статьи 27.1 ФЗ «О защите конкуренции» договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2010 года.

Таким образом, Пункт 4.2 Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006г. в редакции распоряжения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 690-р от 01.06.2007г., противоречит части 1 статьи 15, частям 1,2 статьи 20, статье 17.1, части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции»

Учитывая изложенные обстоятельства и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ТУ ФАУФИ по Новосибирской области нарушившим часть 1 статьи 15 , части 1,2 статьи 20 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи ТУ ФАУФИ по Новосибирской области предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Для исполнения предписания ТУ ФАУФИ по Новосибирской области привести пункт 4.2 Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006г. в редакции распоряжения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 690-р от 01.06.2007г., в соответствие ФЗ «О защите конкуренции», а именно: части 1 статьи 15, частям 1,2 статьи 20, статье 17.1, части 4 статьи 53.

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

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.2, 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 решение антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Н.П. Камнева

О.Ю. Климина

ПРЕДПИСАНИЕ №35

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А.А – заместитель руководителя, председатель Комиссии;

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

Климина О.Ю. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

на основании своего решения от 3 декабря 2008 года по делу №58 от 06.11.2008 по признакам нарушения части 1 статьи 15, частей 1,2 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Новосибирской области (ТУ ФАУФИ по Новосибирской области)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ТУ ФАУФИ по Новосибирской области прекратить нарушение антимонопольного законодательства, для чего:

в срок до 26.12.2008 привести пункт 4.2 Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, утвержденного распоряжением ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 1154-р от 27.10.2006г. в редакции распоряжения ТУ ФАУФИ по Новосибирской области № 690-р от 01.06.2007г., в соответствии ФЗ «О защите конкуренции», а именно: части 1 статьи 15, частям 1,2 статьи 20, статье 17.1, части 4 статьи 53.

2. В срок до 30.12.2008 сообщить Новосибирскому УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания, представить подтверждающие документы.

Председатель Комиссии

А.А. Ельчанинов

Члены Комиссии

Н.П. Камнева

О.Ю. Климина

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2, 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