

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством

Администрация Парфинского
муниципального района

ул. Карла Маркса, д. 60, р.п. Парфино,
Новгородская область, 175130

ООО «Управляющая компания»

ул. Карла Маркса, д. 55 б, р.п. Парфино,
Парфинский район, Новгородская область,
175130

Исходящий № 6074/02 от 04.10.2016

РЕШЕНИЕ

по делу № 18 о нарушении
антимонопольного законодательства

«3» октября 2016 года

Великий Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...> – председатель комиссии, заместитель руководителя Управления,

<...> - член комиссии, ведущий специалист – эксперт отдела антимонопольного контроля Управления,

<...> - член комиссии, ведущий специалист – эксперт отдела антимонопольного контроля Управления,

рассмотрев дело № 18 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 и части 3 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях Администрации

Парфинского муниципального района (ул. Карла Маркса, д. 60, р.п. Парфино, Новгородская область, 175130) в присутствии на заседании:

<...> – представителя ООО «Управляющая компания», действующей на основании доверенности от 01.09.2016 б/н,

<...>– главного специалиста-эксперта отдела управления муниципальным имуществом Администрации Парфинского муниципального района, действующей на основании доверенности от 05.09.2016 № 3377,

УСТАНОВИЛА:

Новгородским УФАС России в ходе проведения плановой выездной проверки Администрации Парфинского муниципального района (далее – Администрация) были выявлены обстоятельства, свидетельствующие о наличии признаков нарушения части 1 статьи 17.1 и части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции в действиях Администрации.

Распоряжением Администрации Парфинского муниципального района от 21.12.2008 № 515-РГ нежилое помещение, состоящее из одной комнаты и земельный участок, на котором расположено арендуемое помещение с прилегающей к нему территорией площадью 14,0 кв.м и 14,0 кв. м соответственно, расположенные по адресу: Парфинский район, п. Парфино, ул. Карла Маркса, д. 55а, предоставлено в аренду для использования в качестве служебного помещения ООО «Управляющая компания» на срок с 21.12.2007 по 19.12.2008.

На основании вышеназванного распоряжения между Администрацией и ООО «Управляющая компания» заключен договор аренды муниципального нежилого помещения и земельного участка от 21.12.2007 № 79/23-07.

Распоряжением Администрации Парфинского городского поселения от 24.12.2009 об упорядочении адресного хозяйства нежилому зданию, являющемуся объектом муниципальной собственности Парфинского муниципального района присвоен адрес: р.п. Парфино Новгородской области, ул. Карла Маркса, д. 55б.

Дополнительным соглашением от 12.05.2015 к вышеназванному договору аренды муниципального нежилого помещения, строка «Площадь сдаваемого в аренду помещения 14,0 кв.м» заменена на строку «Основная площадь сдаваемого в аренду помещения 33,0 кв.м и вспомогательная площадь 17,96 кв. м.

Дополнительное соглашение распространяется на правоотношения возникшие с 01.01.2015.

В соответствии со [статьей 432](#) ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие

существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иным правовым актам (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно [пункту 1 статьи 422](#) ГК РФ).

С учетом вышеизложенного, заключение дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора без проведения торгов, является нарушением требований, предусмотренных [статьей 17.1](#) Закона о защите конкуренции, поскольку указанные условия согласованы в момент заключения ([часть 5 статьи 448](#) ГК РФ).

Существенные условия договора аренды были изменены, так как дополнительным соглашением площадь арендуемого помещения была увеличена на 36,96 кв.м.

Согласно части 3 статьи 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

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции, 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.

Администрация, предоставила ООО «Управляющая компания» иные, более выгодные условия деятельности, что выразилось в передаче муниципального имущества площадью 36,96 кв. м в аренду без проведения торгов, обязательность проведения которых была предусмотрена действующим на момент заключения Дополнительного соглашения законодательством.

В соответствии с требованиями части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, Управлением проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Предметом договора, заключаемого в отношении муниципального имущества является аренда нежилого помещения, земельного участка на котором оно расположено, расположенные по адресу: п. Парфино, ул. Карла Маркса, д. 55 а (д. 55 б после изменения адреса).

Площадь помещения до изменения – 14,0 кв. м (с 21.12.2007 по 12.01.2015).

После заключения дополнительного соглашения – 50,96 кв.м. (с 12.01.2015 по н.в.)

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, Новгородским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного

законодательства.

Согласно проведенному анализу, потенциальными участниками торгов на право заключение договора аренды вышеназванного недвижимого имущества могли быть, в том числе, хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность на том же товарном рынке (управление и эксплуатация жилых домов), что и ООО «Управляющая компания», в географических границах Парфинского муниципального района: ООО «Услуги», ООО «Ремстройсервис».

Согласно письменным пояснениям от 30.08.2016 исх. № 3322 ООО «Управляющая компания» пользовалось муниципальными жилыми помещениями, расположенными по адресу: р.п. Парфино, ул. Карла Маркса, д. 55б, после истечения договора аренды муниципального нежилого помещения и земельного участка от 21.12.2007 № 79/23-97 на основании статьи 621 ГК РФ.

Рассмотрение дела откладывалось в связи с принятием заключения об обстоятельствах дела (определение об отложении рассмотрения дела № 18 о нарушении антимонопольного законодательства от 05.09.2016).

На рассмотрении дела № 18 о нарушении антимонопольного законодательства представитель Администрации пояснил, что заключение дополнительного соглашения было обусловлено необходимостью уточнения площади занимаемых арендаторами помещений, а также необходимостью раздела общих помещений здания между арендаторами, в связи с начислением поставщиком тепловой энергии платы по площади, обозначенной в техническом плане здания. Данная ситуация сложилась ввиду отсутствия технического паспорта здания, в связи с чем не представлялось возможным установить площадь каждого арендуемого встроенного нежилого помещения для оплаты за потребленный коммунальный ресурс. В настоящее время Администрация получила технический паспорт здания и планирует проведение торгов на право заключения договоров аренды встроенных нежилых помещений.

Комиссия отклоняет доводы Администрации по следующим основаниям. Действующие на момент заключения дополнительного соглашения нормы Закона о защите конкуренции предполагали обязательность проведения торгов в отношении аренды муниципального недвижимого имущества.

С изменением предмета договора (существенное увеличение площади) у сторон возникли новые правоотношения, таким образом право на заключение договора аренды могло быть заключено с хозяйствующим субъектом исключительно по результатам торгов.

Кроме того, с изменением (увеличением) площади арендуемого помещения возможно изменение круга хозяйствующих субъектов, для которых является возможной и экономически целесообразной аренда такого недвижимого имущества. При этом, 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. Данная позиция подтверждена постановлением Президиума

ВАС РФ от 29.11.2011 № 8799/11 по делу А66-7056/2010. Заключение об обстоятельствах дела № 18 о нарушении антимонопольного законодательства принято Новгородским УФАС России 09.09.2016.

После принятия заключения об обстоятельствах дела каких-либо дополнительных возражений, замечаний на вышеуказанное заключение лица, участвующие в деле, в Управление не представляли.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Согласно части 1 вышеуказанной статьи 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.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции по общему правилу государственная или муниципальная преференция в целях предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Таким образом, действия Администрации, выразившиеся в заключении договора аренды в отношении недвижимого имущества (нежилого помещения), расположенного по адресу: п. Парфино, ул. Карла Маркса, д. 55 «а», без проведения торгов на право его заключения и предоставление ООО «Управляющая компания» иных, более выгодных условий деятельности, являются нарушением части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что до настоящего времени Администрацией не обеспечено соответствие передачи вышеуказанного недвижимого имущества требованиям Закона о защите конкуренции, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для выдачи Администрации Парфинского муниципального района предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию Парфинского муниципального района нарушившей часть 1 статьи 17.1 и часть 3 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать Администрации Парфинского муниципального района предписание

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

Дата изготовления решения в полном объеме считается датой его принятия.
Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.