

РЕШЕНИЕ № 41/ов

Резолютивная часть решения оглашена 03 февраля 2011 года

Решение в полном объеме изготовлено 11 февраля 2011 года
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту – Саратовское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

1. (...) - руководитель управления, Председатель Комиссии;

{С}2. {С}{...} – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

4. (...) – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 41/ов по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области (Саратовская область, г. Балашов, ул. Советская, 178) частей 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", 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",

УСТАНОВИЛА:

01.12.2005 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации объединенного муниципального образования Балашовского района, в лице председателя Комитета, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Акционерный коммерческий Сберегательный Банк Российской Федерации (открытое акционерное общество) в лице Управляющего Балашовским отделением № 3994 Сбербанка России ОАО, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с другой стороны, заключили договор аренды нежилого помещения муниципальной собственности № 172, по которому арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение площадью 20 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Балашовский район, село Лесное, ул. Советская, д.5. Срок действия договора установлен до 31 октября 2006 года.

Имущество поименованное в договоре было передано на основании акта приема-передачи недвижимого имущества 01.12.2005.

П. 3.14 договора установлено, что в случае согласия сторон на продление договора, арендодатель и арендатор составляют письменное соглашение, прилагаемое к настоящему договору. В соглашении указываются новые сроки начала и окончания действия договора, размеры и сроки платежей, установленных договором, изменения в предоставляемых услугах и обязанностях сторон.

П. 5.5 Если за один месяц до истечения срока договора ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор аренды на

существенно иных условиях использования нежилого помещения, договор автоматически продлевается (продлонгируется) на следующий 11-и месячный срок и так далее.

01.11.2006 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Акционерный коммерческий Сберегательный Банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили дополнительное соглашение № 1 к договору аренды № 172 от 01.12.2005, которым продлили срок действия договора до 01.10.2007.

01.10.2007 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Акционерный коммерческий Сберегательный Банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили дополнительное соглашение № 2 к договору аренды № 172 от 01.12.2005, которым продлили срок действия договора до 01.09.2008.

01.09.2008 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили дополнительное соглашение № 3 к договору аренды нежилого помещения № 172 от 01.12.2005, которым продлили срок действия договора до 01.08.2009.

01.08.2009 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили дополнительное соглашение № 4 к договору аренды нежилого помещения № 172 от 01.12.2005, которым продлили срок действия договора до 01.07.2010.

24.06.2010 комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (ОАО), именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили дополнительное соглашение № 5, которым исключили п. 3.14 договора и внесли изменения в п. 5.5 договора: "Если за один месяц до истечения срока договора ни одна из сторон его не заявит о своем намерении не продлевать аренду по договору или заключить новый договор аренды на существенно иных условиях использования нежилого помещения, договор автоматически продлевается (продлонгируется) на следующий 11-и месячный срок и так далее, **без заключения дополнительного соглашения**".

Таким образом, после 24.06.2010 договор аренды нежилого помещения муниципальной собственности № 172 от 01.12.2005 был продлен сторонами на следующий 11-и месячный срок.

Из письменных пояснений Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области (исх. б/н от 02.02.2011) следует, что договор № 172 аренды нежилого помещения муниципальной собственности от 01.12.2005 заключен до принятия Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", сроком действия на 11 месяцев. Пунктом 5.5 договора предусмотрена его пролонгация на следующий 11 месячный срок и так далее.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области на основании ст. 621 ГК РФ, п. 5.5 вышеуказанного договора каждый раз продлевал действие договора № 172 аренды нежилого помещения муниципальной собственности от 01.12.2005, подписывая дополнительные соглашения.

В соответствии с соглашением о расторжении договора аренды нежилого помещения муниципальной собственности от 31.12.2010 с 31 декабря 2010 года договор аренды № 172 от 01.12.2005 был расторгнут.

На сегодняшний день на территории Балашовского муниципального района Саратовской области осуществляют деятельность следующие банки: ОАО "Сбербанк России", ЗАО "Экономбанк", дополнительные офисы "Россельхозбанка", "Росбанка", "Экспресс-Волга", "Уралсиб".

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 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 (далее также договоры), в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными бюджетными учреждениями, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, возможно следующими способами:

1) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

2) без проведения торгов в случае:

- предоставления прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;
- передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;
- предоставления прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;
- предоставления прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на срок не более чем тридцать 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).
- предоставления указанного имущества в виде государственной или муниципальной помощи в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона "О защите конкуренции" государственная или муниципальная помощь – предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимущества, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

02.07.2008 вступила в силу статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Следовательно, после вступления в действие Закона о защите конкуренции (26.10.2006) любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 19 и частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции, является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной помощи, предусмотренного статьей 20 Закона о защите конкуренции, и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления государственной или муниципальной помощи, а также возврата данного имущества.

Таким образом, статья 17.1 Закона о защите конкуренции не ввела новый порядок передачи прав на государственное или муниципальное имущество, а лишь урегулировала особенности данной процедуры.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без согласования с антимонопольным органом или без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении муниципального имущества.

В соответствии с пунктом 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Таким образом, при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

На основании изложенного Комиссия Саратовского УФАС России пришла к выводу, что действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Балашовского района Саратовской области, выразившиеся в продлении срока договора аренды нежилого помещения муниципальной собственности № 172 от 01.12.2005 с Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации, путем подписания дополнительных соглашений, без проведения торгов нарушили ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч.1 ст. 20 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О

защите конкуренции", поскольку указанные действия влекут создание преимущественных условий деятельности для данного хозяйствующего субъекта и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Учитывая вышеизложенное и 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:

{С}1. {С} Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области нарушившим часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

{С}2. {С} Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно: осуществлять заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров в соответствии с действующим антимонопольным законодательством.

Председатель Комиссии (…)

Члены Комиссии (…)

(…)

ПРЕДПИСАНИЕ № 41/ов

о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции

11 февраля 2011 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области (далее по тексту – Саратовское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

- {С}1. {С}{...}– руководитель управления, председатель Комиссии;
2. (...) – начальник отдела органов власти, член Комиссии;
3. (...) – специалист-эксперт, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 11.02.2011 по делу № 41/ов о нарушении Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Балашовского муниципального района Саратовской области с момента получения настоящего предписания совершать действия, направленные на обеспечение конкуренции, а именно: осуществлять заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров в соответствии с действующим антимонопольным законодательством.

Председатель комиссии

(...)

Члены комиссии

(...)

(...)

