

РЕШЕНИЕ по делу № 67 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена "27" января 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено "10" февраля 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

председателя комиссии Плетешкова А.Н. - руководителя управления;

членов комиссии: ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Дворецкого П.Г., ведущего специалиста-эксперта отдела за соблюдением антимонопольного законодательства Журавлёва А.А., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Редина Е.Н.;

в присутствии представителя:

от Комитета имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморска - <Б...> (доверенность Исх № 0029 от 13.01.2012).

от ООО «Мебель» - <М...> (доверенность № б/н от 10.01.2012),

рассмотрев материалы дела № 67, возбужденного в отношении Комитетом имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск (184604, Мурманская область, г. Североморск, ул. Ломоносова, 4) и ООО «Мебель» (184600, Мурманская обл., г. Североморск, ул. Душенова д. 24 ИНН 5110203210 ОГРН 1025100712229) по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В рамках контрольных мероприятий в Мурманское УФАС России поступил договор на субаренду помещений муниципального нежилого фонда в ЗАТО г. Североморск от 01 января 2010 г. Согласно предмету договора, ООО «Мебель» предоставляет ООО «ТД «ЕвроНорд» в субаренду помещение по адресу Мурманская обл., г. Североморск, ул. Душенова, д. 24, площадью 330 кв.м., для использования под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами.

В рамках контроля передачи в пользование государственного и муниципального имущества в соответствии со статьей 17.1 главы 4 и статьями 19-20 главы 5 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г., Мурманское УФАС России направило в адрес Комитета имущественных отношений ЗАТО г. Североморска (далее — Комитет) запрос информации о процедуре передачи муниципального имущества в субаренду.

Представленные Комитетом имущественных отношений ЗАТО г. Североморска пояснения о порядке передачи муниципального помещения в субаренду ООО «ТД «ЕвроНорд», позволили сделать вывод о том, что договор на субаренду помещений муниципального нежилого фонда в ЗАТО г. Североморск от 01 января 2010 г., предусматривающий переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества в пользу ООО «ТД «ЕвроНорд», был заключен без соблюдения процедуры, предусмотренной статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции».

По указанным обстоятельствам, приказом Мурманского УФАС России от 07.12.2011г. было возбуждено дело №67 по признакам нарушения Комитетом имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск и ООО «Мебель» части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Рассмотрев представленные материалы, выслушав доводы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

В соответствии с пунктами 1.1. и 1.2. Положения "О Комитете имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск" (далее — Положение «О Комитете»), утвержденного Решением Совета депутатов МО ЗАТО город Североморск от 22.12.2009 N 570, Комитет является уполномоченным органом администрации ЗАТО г. Североморск по управлению и распоряжению муниципальной собственностью ЗАТО г. Североморск, входит в структуру администрации ЗАТО г. Североморск и действует в пределах своих полномочий, установленных настоящим Положением. Комитет осуществляет от имени муниципального образования ЗАТО г. Североморск права собственника муниципального имущества в соответствии с принятыми решениями Совета депутатов ЗАТО г. Североморск, обеспечивает защиту имущественных прав и интересов муниципального образования.

Между Комитетом имущественных отношений ЗАТО г. Североморска и ООО «Мебель» 23 июня 2006 г. был заключен договор № 89 аренды помещения муниципального нежилого фонда ЗАТО г. Североморск, предназначенного для размещения обществу магазина продовольственных и промышленных товаров.

Помещение расположено по адресу: Мурманская область, г. Североморск, ул. Душенова, д. 24, общая площадь аренды 673,1 кв. м. Срок договора аренды установлен до 31.05.2016 г. Факт передачи имущества, подтверждается актом приема-передачи нежилого помещения от 02.06.2006, подписанный представителями обеих сторон.

На основании распоряжения Администрации ЗАТО г. Североморск от 28.12.2009 № 1135-р, между сторонами 14.01.2010 г. было заключено дополнительное соглашение к договору № 89 на аренду помещения муниципального нежилого фонда, согласно которому общая площадь объекта аренды составила 739,2 кв.м.

01 января 2010 г. на основании договора ООО «Мебель» предоставило ООО «ТД «ЕвроНорд» в субаренду указанное выше муниципальное помещение.

Имущество переданное ООО «ТД «ЕвроНорд» в качестве предмета договора субаренды от 01.01.2010 г., на момент передачи являлось муниципальной собственностью. Таким образом, управление и распоряжение указанным имуществом должно было осуществляться Комитетом имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск.

Ни конкурс, ни аукцион на право передачи муниципального помещения, расположенного по адресу: Мурманская область, г. Североморск, ул. Душенова, д. 24, в субаренду ООО «ТД «ЕвроНорд» Комитетом имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск в 2009-2010 году не проводились.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» (в редакции действовавшей на момент заключения договора от 01.01.2010 г.), 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 установленных в подпунктах 1-16 части 1 и части 4 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» случаев.

Согласно части 2 статьи 615 ГК РФ 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, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или

иными правовыми актами. Поскольку указанная норма права устанавливает только право арендатора с согласия собственника имущества на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу и не регулирует порядок предоставления прав на государственное имущество, а положения статьи 17.1 закона «О защите конкуренции» применяются к заключению любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, и к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (часть 2 статьи 615 ГК РФ), следовательно, заключение договоров субаренды в отношении государственного имущества также должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с пунктом 2 статьи 447 ГК РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом.

Таким образом, поскольку Комитет имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск не передавал полномочия по проведению конкурсов и аукционов на право заключения договора субаренды какому-либо учреждению или хозяйствующему субъекту, а положением «О Комитете», в частности пунктом 3.39, полномочия по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже прав пользования муниципальным имуществом и земельными участками закреплены за Комитетом, как за собственником муниципального имущества, следовательно, торги на право заключения договора субаренды обязан был провести Комитет.

Довод Комитета имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск о том, что ему неизвестен сам факт передачи имущества в субаренду ООО «ТД «ЕвроНорд» после вступления в силу Закона «О защите конкуренции» опровергается документами, имеющимися в материалах дела.

Так, согласно пункту 3.25 Положения «О Комитете», в его полномочия также входит организация и проведение проверки использования муниципального нежилого фонда, переданного в аренду и иные виды пользования юридическим и физическим лицам. Таким образом, собственник имущества должен был проконтролировать использование сданного в аренду имущества.

Кроме того, в материалах дела имеется решение Комитета имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск № 39 от 15.07.2009 г. согласно

которому, дано согласие на передачу арендуемого имущества в субаренду ООО «ТД «ЕвроНорд». Таким образом, данный факт опровергает довод Комитета об отсутствии у него сведений о передаче имущества в субаренду.

На рассмотрении дела представитель ООО «Мебель» указал, что первоначально, муниципальные помещения были переданы в субаренду ООО «ТД «ЕвроНорд» еще в 2007 г., на основании решения Комитета № 134 от 11.10.2007 г., разрешающему сдачу в субаренду части помещений на срок с 11.10.2007 г. по 08.10.2008 г., то есть до введения в действие статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции». Часть 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции» разрешает заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, указанных в части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» и заключенных до 01 июля 2008 года. Таким образом, оснований для проведения торгов на момент заключения договора от 01.01.2010 г. не было.

Комиссия Мурманского УФАС, рассмотрев представленные документы не может согласиться с доводом об отсутствии оснований для проведения торгов по следующим основаниям.

Материалами дела установлено, что первый договор на субаренду помещений муниципального нежилого фонда по адресу: Мурманская область, ЗАТО г. Североморск, ул. Душенова, д. 24, заключен между ООО «Мебель» и ООО «ТД «ЕвроНорд» 15 января 2007 г., сроком действия по 31.12.2007 г.

На момент получения разрешения Комитета № 134 от 11.10.2007 г. помещение уже было передано в субаренду по указанному выше договору, субарендатор продолжил пользоваться имуществом после истечения срока договора без возражений со стороны арендатора (ООО «Мебель»), в связи с чем на основании пункта 2 статьи 621 ГК РФ, согласно которой если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, следовательно, с 01.01.2008 г. договор субаренды был возобновлен на неопределенный срок и новый договор субаренды между сторонами не заключался.

Таким образом, договор № б/н на субаренду помещений муниципального нежилого фонда от 15.01.2007 г., заключенный между ООО «Мебель» и ООО «ТД «ЕвроНорд» действовал до 31.12.2009, а с 01.01.2010 г. заключен новый договор субаренды.

Статья 17.1 Закона «О защите конкуренции», предусматривающая

особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступила в силу с 02.07.2008 г.

Вместе с тем, частью 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции» установлено исключение из общего правила, согласно которому до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "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 условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Анализ содержания данной нормы позволяет выделить следующие существенные условия, при которых разрешается заключение договоров на новый срок без проведения торгов:

1. договоры аренды, договоры безвозмездного пользования и иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества должны быть заключены до 01.07.2008 г.
2. заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды возможно только с субъектами малого и среднего предпринимательства.
3. отсутствие оснований для досрочного расторжения ранее заключенного договора.

Согласно материалам дела, ООО «ТД «ЕвроНорд» ни в 2008, 2009, 2010 годах не относилось к категории малого или среднего предпринимательства.

Таким образом, законных оснований для продления или заключения на новый срок без проведения торгов договора субаренды помещений муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу Мурманская обл., г. Североморск, ул. Душенова, д. 24, не имелось, следовательно, его заключение также должно было осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции».

При указанных обстоятельствах, Комиссия Мурманского УФАС России в действиях Комитета имущественных отношений ЗАТО г. Североморска и ООО «Мебель» усматривает факт нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка заключения договора в отношении муниципального имущества от 01.01.2010 г. при передаче его в субаренду ООО «ТД «ЕвроНорд», а именно в не проведении в 2009 году конкурсов или аукционов на право заключения договора субаренды помещения муниципального нежилого фонда ЗАТО г. Североморск, расположенного по адресу г. Североморск, ул. Душенова, дом 24.

В связи с тем, что 01.06.2010 г. между Комитетом имущественных отношений ЗАТО г. Североморска и ООО «Мебель» в соответствии с Федеральным законом 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" в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу г. Североморск, ул. Душенова, дом 24, заключен договор № 14 купли-продажи недвижимого имущества, произведена регистрация права собственности (№ 51-51-10/002/2011-261) и выдано свидетельство о государственной регистрации права № 51АВ 282443 от 16.12.2011 г., Комиссией принято решение предписание не выдавать.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 49 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Комитета имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск (184604, Мурманская область, г. Североморск, ул. Ломоносова, 4) и ООО «Мебель» (184600, Мурманская обл., г. Североморск, ул. Душенова д. 24 ИНН 51 10203210 ОГРН 1025100712229) факт нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в нарушении порядка заключения договора в отношении муниципального имущества в виде передачи третьим лицам муниципального имущества, находившегося в собственности Комитета имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск путем заключения договора субаренды от 01.01.2010 г. нежилого фонда ЗАТО г. Североморск, расположенного по адресу г. Североморск, ул. Душенова, дом 24 без проведения конкурсов или аукционов на право его заключения.

2. Предписание ответчикам не выдавать.

Председатель комиссии: А.Н. Плетешков

Члены комиссии: П.Г. Дворецкий, А.А. Журавлёв, Е.Н. Редина

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