

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 17-07/21

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЙ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

02 июля 2021 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России), рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Динамика» (далее - ООО «Динамика», Заявитель) (вх. № 7740/21 от 04.06.2021) на бездействие Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа (далее - Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО, Управление), выразившееся в непринятии мер по освобождению муниципального имущества - АО «Областной аптечный склад» муниципального нежилого помещения №1 общей площадью 457,4 кв.м., расположенного по адресу: <...> , в связи с истечением срока договора аренды.

Заявитель указывает, что на момент обращения в антимонопольный орган (04.06.2021) подано два обращения в Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО о намерении заключить договор аренды муниципального нежилого помещения №1 общей площадью 457,4 кв.м., расположенного по адресу: <...> , в связи с окончанием срока действия договора аренды №12/15 от 01.07.2015, заключенного администрацией Копейского ГО и ОАО «Областной аптечный склад».

В ответ на обращение от 17.12.2020 Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО сообщило, что принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного муниципального нежилого помещения. В январе 2021 будет проведена процедура оценки стоимости права аренды данного нежилого помещения. На основании полученного отчета об оценке стоимости права аренды муниципального нежилого помещения будет подготовлена документация и размещена на сайте.

19.03.2021 повторно направлено обращение о намерении заключить договор аренды муниципального нежилого помещения, в ответ на которое Управление сообщило о том, что договор с АО «Областным аптечным складом» находится в стадии расторжения.

Изложенное, по мнению заявителя, представляет бездействие Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО, выразившееся в непринятии мер по освобождению муниципального имущества - АО «Областного аптечного склада» муниципального нежилого помещения №1 общей площадью 457,4 кв.м., расположенного по адресу: <...> , в связи с истечением срока договора аренды.

С целью изучения обстоятельств и фактов, изложенных в заявлении, Челябинским УФАС России в адрес Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО направлен запрос о представлении необходимых документов и сведений.

Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО пояснило, что в реестре муниципальной собственности Копейского городского округа учитывается нежилое помещение, расположенное по адресу: <...>. Челябинским УФАС России от 08.05.2015 № 7477/07 выдано разрешение о даче согласия на предоставление муниципальной преференции ОАО «Областной аптечный склад» в целях охраны здоровья граждан в форме заключения договора аренды муниципального нежилого помещения, без проведения торгов, сроком на 5 лет.

Между Управлением и ОАО «Областной аптечный склад» заключен договор аренды недвижимого имущества №12/15 от 01.06.2015. Стоимость арендной платы определена на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования. В соответствии с п. 4.1 Договора, срок аренды нежилого помещения устанавливается с 01.07.2015 по 01.07.2020.

В адрес АО «Областной аптечный склад» Управлением направлено уведомление о прекращении договора аренды и передаче имущества по акту приема-передачи (исх. № 6062-пс от 15.03.2021), уведомление о прекращении договора аренды и освобождении арендуемого помещения и его последующей передаче по акту приема-передачи (исх. № 6992-пс от 25.03.2021), а также уведомление об одностороннем отказе от дальнейшего исполнения договора аренды и прекращении (исх. № 13972-пс от 04.06.2021).

Изучив заявление, а также проведя анализ поступивших от Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского ГО материалов и сведений, антимонопольный орган приходит к следующим выводам.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией понимается 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.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещаются:

- необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2);
- создание дискриминационных условий (пункт 8).

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия – условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды 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 предоставления указанных прав на такое имущество, в том числе предоставление государственных и муниципальных преференций.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в том числе с предоставлением государственных и муниципальных преференций).

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем, договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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.

Поскольку договор аренды заключен 01.07.2015, то есть после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договора аренды на новый срок, либо соглашения о продлении договора требует обязательного проведения торгов.

Таким образом, в связи с истечением срока договора аренды 01.07.2020, решение Управления о заключении договора аренды на новый срок, либо соглашения о продлении договора требует обязательного проведения торгов муниципального нежилого помещения №1 общей площадью 457,4 кв.м., расположенного по адресу: <...>.

В связи с тем, что с по истечению срока договора аренды, то есть с 01.07.2020, муниципальное нежилое помещение не освобождено, внесением АО «Областной аптечный склад» арендной платы за указанное имущество, в бездействии Управления, выразившемся в непринятии мер по освобождению муниципального помещения, усматривается нарушения пунктов 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку указанное приводит или может к необоснованному препятствованию осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, а также к созданию дискриминационных условий осуществления деятельности хозяйствующим субъектам.

В связи с наличием в рассматриваемых действиях Управления признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктами 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, считаю необходимым выдать Управлению предупреждение о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, в срок **до 14 сентября 2021 года** принять меры по возврату муниципального нежилого помещения №1 общей площадью 457,4 кв.м., расположенного по адресу: <...>, в муниципальную казну, в том числе путем обращения в суд с соответствующими требованиями.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России **в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих возврат нежилого помещения, в том числе акты приема-передачи нежилого помещения и иное).

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.