

РЕШЕНИЕ

по делу № К-89-02/2014

Резолютивная часть решения оглашена «18» марта 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено «1» апреля 2014 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

«-----»- руководителя Управления, председателя Комиссии;

«-----» – ведущий специалист-эксперт, член комиссии;

«-----» - главного государственного инспектора, члена комиссии;

в присутствии:

представителя Счетной палаты Владимирской области «-----»

представителя Счетной палаты Владимирской области «-----».

директора МУП «Мелкий опт» «-----»;

представителя УМИ г. Владимира «-----»;

индивидуальный предприниматель Баранов В.Г., надлежащим образом уведомленный на рассмотрение дела не явился;

рассмотрев дело № К-89-02/2014 по признакам нарушения МУП «Мелкий опт», УМИ г.Владимира статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

Во Владимирское УФАС России поступила информация Счетной палаты Владимирской области в отношении МУП «Мелкий опт».

Приказом руководителя Владимирского УФАС России № 75 от 24.02.2014 возбуждено дело по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в отношении Муниципального унитарного предприятия города Владимира «Мелкий опт»«-----» и Управления муниципальным имуществом города Владимира «-----» .

В качестве заявителя привлечена Счетная палата Владимирской области «-----»

В качестве заинтересованного лица привлечен Индивидуальный предприниматель Баранов Виктор Геннадьевич «-----».

В ходе рассмотрения дела комиссия в действиях одного из ответчиков установила также признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На заседании комиссии представитель Счетной палаты Владимирской области поддержал позицию о нарушении антимонопольного законодательства МУП «Мелкий опт».

МУП «Мелкий опт» в отзыве от 17.03.2014 указал, что предприятие является организатором торгов на право заключения договоров аренды в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, с согласия собственника в соответствии с решением СНД г.Владимира от 27.02.2013 № 23.

О возложении на МУП «Мелкий опт» функции арендодателя предприятию стало известно 25.05.2013 в связи с получением экземпляров дополнительного соглашения к договору аренды от 28.04.2011 № 5001.

Информация об отсутствии соглашения о продлении договора аренды от 28.04.2011 № 5001 была получена позднее – при обращении в УМИ г.Владимира за получением экземпляра соглашения для МУП «Мелкий опт».

МУП «Мелкий опт» 16.10.2013 и 12.11.2013 обращалось в УМИ г.Владимира с просьбой о получении согласия на передачу в аренду свободных площадей.

УМИ г.Владимира дважды 25.11.2013 и 10.01.2014 согласовывало передачу МУП «Мелкий опт» в аренду муниципального имущества.

24.02.2014 по результатам аукциона, состоявшегося 12.02.2014 заключен договор аренды нежилых помещений № 1 с ООО «Витар». В состав муниципального имущества переданного по данному договору вошли помещения, являвшиеся предметом договора от 28.04.2011 № 5001.

В настоящее время, выявленное в ходе проверки МУП «Мелкий опт» Счетной палатой Владимирской области нарушение устранено. Намерения нарушать антимонопольное законодательство МУП «Мелкий опт» не имело. Сдача в аренду имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, является новым направлением деятельности для предприятия. На сегодняшний день все арендуемые помещения переданы арендаторам строго в соответствии с действующим законодательством.

Управление муниципальным имуществом города Владимира в отзыве от 14.03.2014 № 26-01-08/767 указало, что 28.05.2002 Управление и МУП «Мелкий опт» заключили с ИП Барановым В.Г. договор аренды нежилых помещений площадью 178,6 кв.м. по адресу г.Владимир, ул.Ставровская, д.5, лит. Д, сроком действия с 1.06.2002 до 29.05.2003.

После истечения срока действия договора аренды арендатор продолжал

пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя. Договор считался возобновленным на тех же условиях на тот же срок в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ.

Дополнительным соглашением к договору, вступившим в силу с 01.01.2007 изменена площадь, сдаваемых в аренду помещений, которая составила 277,1 кв.м.

На основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции договор аренды был продлен путем заключения договора аренды от 28.04.2011 № 5001 на срок с 1.05.2011 по 29.04.2012.

23.07.2012 в договор аренды № 5001 были внесены изменения в части уменьшения арендуемой площади на 48,9 кв.м. и продления договора аренды без проведения торгов на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Заключить на новый срок без проведения торгов Договор аренды нежилых помещений площадью 277,1 кв.м. не представлялось возможным, поскольку изменения в части увеличения площади были внесены в договор аренды после 01.07.2008 (часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции).

Комиссия Владимирского УФАС России, заслушав представителей сторон, изучив материалы дела, установила следующие обстоятельства.

Нежилое здание, расположенное по адресу: Владимирская область, г.Владимир, ул.Ставровская, д.5, литер Д является муниципальной собственностью, передано на праве хозяйственного ведения муниципальному унитарному предприятию города Владимира «Мелкий опт».

УМИ г. Владимира в качестве арендодателя, а МУП «Мелкий опт» в качестве балансодержателя заключили с ИП Барановым Виктором Геннадьевичем договор аренды № 5001 от 28.04.2011. Согласно пункту 1.1 Договора арендодатель при участии балансодержателя передает, а арендатор принимает в аренду помещения, расположенные в здании по адресу: г.Владимир, ул.Ставровская, д.5, лит.Д, общей площадью 277,1 кв.м., а именно: помещения № 1,2,4,5,6,7,9 по плану подвала здания.

Указанные помещения переданы арендатору для размещения цеха по производству мясных полуфабрикатов.

Срок действия договора с 01.05.2011 по 29.04.2012.

23.07.2012 Управление муниципальным имуществом г.Владимира в лице начальника Управления «-----», Муниципальное унитарное предприятие города Владимира «Мелкий опт» и ИП Баранов Виктор Геннадьевич приняли изменения к договору № 5001 от 28.04.2011 (далее - Изменения) об уменьшении площади арендуемых помещений и продления договора аренды, изменения размера арендной платы.

В пункте 1 Изменений указано: пункт 1.1. договора аренды изложить в следующей редакции: «Арендодатель при участии Балансодержателя передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу:

г.Владимир, ул.Ставровская, д.5, лит.Д общей площадью 228,2 кв.м., а именно: помещения № 1,2,4,5,6,9 по плану подвала здания».

Пункт 2 Изменений уменьшает размер арендной платы пропорционально изменению размера арендуемой площади.

Пункт 3 Изменений продляет срок действия договора аренды: «Пункт 1.4 договора аренды дополнить абзацем следующего содержания: «Настоящий договор пролонгирован по 28.04.2013».

В соответствии со [статьей 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Под существенными понимаются 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.

Изменение площади передаваемого в аренду помещения является изменением существенного условия договора аренды.

Соответственно Изменения от 23.07.2012 по отношению к договору № 5001 от 28.04.2011 являются новым договором аренды.

К такому договору применяются общие правила о заключении договора, в том числе пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающий необходимость соответствия договора обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу [пункта 1 части 3](#) и [части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции передача по договору аренды недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, возможна лишь по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В тех случаях, когда проведение торгов в силу закона является обязательным, их непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем. И напротив, предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении такого имущества.

[Часть 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции запрещает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению

конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий.

Действия Управления муниципальным имуществом г.Владимира по подписанию 23.07.2012 Изменений к договору № 5001 от 28.04.2011 об уменьшении площади арендуемых помещений с 277,1 кв.м. на 228,2 кв.м. и продлении договора аренды без торгов нарушают часть 3 и часть 1 статьи 17.1 и образуют состав правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, т.к. создают условия для наступления последствий в виде ограничения конкуренции на рынке аренды муниципального имущества в городе Владимире.

18.04.2013 сторонами подписано дополнительное соглашение к договору аренды от 28.04.2012 № 5001, согласно которому функция арендодателя вместо УМИ города Владимира была возложена на МУП «Мелкий опт».

Срок действия договора № 5001 от 28.04.2012 с изменениями 23.07.2012 истек 28.04.2013.

Однако ИП Баранов В.Г. продолжать владеть и использовать муниципальную недвижимость для размещения цеха по производству мясных полуфабрикатов.

Согласно акту проверки Счетной палаты Владимирской области от 19.12.2013 после окончания срока действия договора, акт приема – передачи помещения, занимаемого ИП Барановым В.Г., оформлен не был. Помещение арендатором не освобождено и на 1.12.2013 находилось в пользовании и владении ИП Баранова В.Г. На заседании Комиссии по рассмотрению дела установлено, что ИП Баранов В.Г. продолжал владеть и пользоваться помещением до проведения торгов 12.02.2014г. и не освобождал его для целей проведения аукциона.

В материалы дела представлены платежные документы об оплате арендной платы ИП Барановым В.Г. за пользование муниципальной недвижимостью по договору аренды от 28.04.2012 № 5001 после окончания срока его действия 28.04.2013.

Платежное поручение № 28 от 24.05.2013 на сумму 53112,51 рублей, в состав которой входит сумма в размере 49122,68 рублей, являющаяся оплатой по аренде помещения за 2 квартал 2013 года по договору аренды № 5001 и сумма в размере 545,13 рублей, являющейся частичной оплатой за 3 квартал 2013года по договору № 5001.

Платежное поручение № 50 от 24.10.2013 на сумму 54000 рублей, в состав которой входит сумма в размере 43473,72 рублей, являющаяся частичной оплатой по аренде помещения за 3 квартал 2013 года по договору аренды № 5001.

Платежное поручение № 101 от 12.11.2013 на сумму 50000 рублей, в состав которой входит сумма в размере 5103,83 рублей, являющаяся окончательным расчетом по аренде помещения за 3 квартал 2013 года по договору аренды № 5001, а также сумма в размере 34369,89 рублей, являющаяся частичной оплатой по аренде помещения за 4 квартал 2013года по договору аренды № 5001.

Платежное поручение № 1 от 09.01.2014 в сумме 150000 рублей, в состав которой входит сумма в размере 48577,55 рублей, являющаяся оплатой по аренде помещения за 1 квартал 2014 года по договору аренды № 5001.

МУП «Мелкий опт» в период с 28.04.2013 до февраля 2014 года не предпринимало каких - либо действий по изъятию муниципального имущества из незаконного владения ИП Баранова В.Г., и при отсутствии фактического выбытия имущества из владения арендатора принимало арендную плату от ИП Баранова В.Г. в соответствии и в сумме, определенной договором аренды № 5001 от 28.04.2011 с изменениями от 23.07.2012, что в силу [статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации свидетельствует о возобновлении указанного договора на прежних условиях и на неопределенный срок.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ([статья 610](#)).

Вместе с тем, согласно правовой позиции, отраженной в [пункте 10](#) Информационного письма от 16 февраля 2001 года № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» договор аренды, возобновленный на неопределенный срок в силу [пункта 2 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, является, по сути, новым договором аренды, заключенным на условиях идентичных условиям окончившегося договора.

Следовательно, к такому договору применяются общие правила о заключении договора, в том числе [пункт 1 статьи 422](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающий необходимость соответствия договора обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу части 3 и части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, осуществляется на торгах.

Таким образом, МУП «Мелкий опт» в нарушение части 3 и части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции фактически продлил на тех же условиях договор аренды № 5001 с ИП Барановым В.Г. без торгов.

Комиссия Владимирского УФАС России критически относится к утверждению МУП «Мелкий опт» об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

УМИ г.Владимира 25.11.2013г. издало распоряжение № 1058-р «О согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием города Владимира «Мелкий опт». согласно которому, согласована передача в аренду по результатам аукциона нежилых помещений площадью 290 кв.м., в том числе и помещений, являвшихся предметом договора № 5001 от 28.04.2011 с изменениями от 23.07.2012.

Организатор торгов МУП «Мелкий опт» очень узко сформулировал целевое

назначение муниципального имущества, передаваемого по договору: «для размещения цеха по производству мясных полуфабрикатов». При этом МУП «Мелкий опт» пояснил, что помещения, предназначенные для аренды, не оборудованы специальным образом исключительно для производства мясных полуфабрикатов. На аукцион подана одна заявка. Торги признаны несостоявшимися. Договор заключен с ООО «Витар» «-----». Директором и учредителем ООО «Витар» является сын Баранова Виктора Викторовича. В силу пункта 7 части 1 статьи 9 Закона о защите конкуренции ИП Баранов В.Г. и ООО «Витар» образуют группу лиц.

Таким образом, действия МУП «Мелкий опт» по фактическому продлению договора № 5001 от 28.04.2011 с изменениями от 23.07.2012 в нарушение части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции были направлены на создание преимуществ ИП Баранову В.Г. на рынке аренды муниципального имущества в городе Владимире.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 и 3 статьи 17.1, частью 1 статьей 15, 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 Муниципальное унитарное предприятие города Владимира «Мелкий опт» нарушившим часть 1 и часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в фактическом продлении договора аренды № 5001 от 28.04.2011 с изменениями от 23.07.2012 с ИП Барановым В.Г. без торгов.
2. Признать Управление муниципальным имуществом города Владимира нарушившим часть 1 и часть 3 статьи 17.1, часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в действиях Управления муниципальным имуществом г.Владимира по подписанию 23.07.2012 Изменений к договору № 5001 от 28.04.2011 об уменьшении площади арендуемых помещений с 277,1 кв.м. на 228,2 кв.м. и продлении договора аренды без торгов.
3. Выдать Муниципальному унитарному предприятию города Владимира «Мелкий опт» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

«-----»

Члены комиссии:

«-----»

«-----»

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № К-89-02/2014

Резолютивная часть оглашена «18» марта 2014 г.

В полном объеме изготовлено «1» апреля 2014 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

«-----»- руководителя Управления, председателя Комиссии;

«-----» – ведущий специалист-эксперт, член комиссии;

«-----» - главного государственного инспектора, члена комиссии;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу № К-89-02/2014 о нарушении Администрацией Александровского района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. МУП «Мелкий опт» прекратить нарушение антимонопольного законодательства путем разработки внутреннего локального акта о передаче муниципального имущества, принадлежащего МУП «Мелкий опт» на праве хозяйственного ведения третьим лицам в соответствии с действующим законодательством.
2. Предписание исполнить в срок до 1 мая 2014г.
3. О выполнении настоящего Предписания сообщить во Владимирское УФАС России в срок до 15 мая 2014 года.

Председатель Комиссии

«-----»

Члены комиссии:

«-----»

«-----»

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня выдачи предписания антимонопольным органом.

Срок исполнения предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства может быть продлен комиссией не более чем на шесть месяцев по мотивированному ходатайству ответчика, если указанные в ходатайстве причины будут признаны уважительными. Ходатайство о продлении срока исполнения предписания направляется в антимонопольный орган не позднее чем за двадцать рабочих дней до истечения срока исполнения предписания.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.