

Резолютивная часть решения оглашена "22" октября 2013 г.
В полном объеме решение изготовлено "25" октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства рассмотрев дело № 80 по признакам нарушения Администрацией Целинного района (ул. Советская 66, с. Целинное, Целинный район, Курганская область, 641150) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 — ФЗ «О защите конкуренции», (далее – Закон о защите конкуренции)

Установила:

На основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области № 21 от 01.02.2013 года проведена выездная плановая проверка в отношении Администрации Целинного района Курганской области (641150, Курганская обл., с. Целинное, ул. Советская, 66, ИНН 4520002509). В ходе проведения проверки проанализированы договоры на передачу муниципального имущества в аренду, доверительное управление, пользование, заключенные Администрацией Целинного района за 2010-2012 г.г. Проверкой не установлено наличие документов, подтверждающих законность заключения с ИП К. договоров аренды муниципального имущества от 28.12.2011 г. № 19 и от 01.01.2011 г. № 19 расположенного по адресу : Курганская область, Целинный район, с. Целинное, ул. Менделеева, строение 35, площадью 67 кв.м., Приказом от 19.06.2013 г. № 126 в отношении Администрации Целинного района возбуждено дело № 80 по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 — ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела установлено, что 01.01.2008 г. между Администрацией Целинного района и ИП К. заключен договор аренды нежилого помещения площадью 67 кв.м., расположенного по адресу: Курганская область, Целинный район, с. Целинное, ул. Менделеева, 35.

Срок действия договора с 01.01.2008 г. по 30.12.2008 г.

01.01.2009 г. между Администрацией Целинного района и ИП К. заключен договор аренды нежилого помещения площадью 67 кв.м., расположенного по адресу: Курганская область, Целинный район, с. Целинное, ул. Менделеева, 35.

Срок действия договора с 01.01.2009 г. по 30.12.2009 г.

01.01.2010 г. между Администрацией Целинного района и ИП К. заключен договор аренды нежилого помещения площадью 67 кв.м., расположенного по адресу: Курганская область, Целинный район, с. Целинное, ул. Менделеева, 35.

Срок действия договора с 01.01.2010 г. по 30.12.2010 г.

01.01.2011 г. между между Администрацией Целинного района и ИП Конотоп Ю.С. заключен договор аренды нежилого помещения площадью 67 кв.м., расположенного по адресу: Курганская область, Целинный район, с. Целинное, ул. Менделеева, 35.

Срок действия договора с 01.01.2011 г. по 30.12.2011 г.

28.12.2011 года между Администрацией Целинного района и ИП К. заключен договор аренды нежилого помещения площадью 67 кв.м., расположенного по адресу: Курганская область, Целинный район, с. Целинное, ул. Менделеева, 35.

Срок действия договора с 01.01.2012 г. по 30.12.2012 г.

Таким образом, договорные отношения между Администрацией Целинного района

и ИП К. отсутствовали 31.12.2008 г., 31.12.2009 года, с 31.12.2010 г.

В настоящее время договор аренды муниципального имущества с ИП К. не расторгнут.

Комиссия, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 17.1. Закона 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, 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 соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции 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. Закона о защите конкуренции и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, 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.

Таким образом, заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года, производится при наличии действующего договора аренды.

На момент заключения договоров № 19 от 01.01.2009 года, № 19 от 01.01.2010, № 19 от 01.01.2011 года, № 19 от 28.12.2011 года договорные отношения между Администрацией Целинного района и ИП К. по поводу аренды вышеуказанного имущества отсутствовали.

Данные договоры не могли быть заключены на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Передача государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользования и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеизложенные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества на конкурсной основе, то есть путем проведения торгов, позволяет обеспечить равный доступ к государственному и муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении права владения и (или) пользования в отношении данного имущества. В противном случае, а именно предоставление вышеизложенных прав без проведения торгов, приводит (или может привести) к ограничению, недопущению, устранению конкуренции. Только путем публичного предложения предоставить права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, можно определить круг лиц, желающих приобрести права на данное имущество.

В пункте 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 года № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" даются разъяснения применения пункта 2 статьи

609 ГК РФ (согласно которому, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом).

Из вышеуказанного пункта Постановления Пленума ВАС РФ следует, что у лица, пользующегося имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не возникают права, которые касаются третьих лиц (право преимущественного заключения договора на новый срок, право на сохранение договора аренды в силе при смене арендодателя и др.). Такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ).

Согласно пункту 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.

Часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции предусматривает преимущественное право заключения с субъектами малого и среднего предпринимательства договора аренды государственного и муниципального имущества.

Договор аренды, не прошедший государственную регистрацию, не может являться основанием для заключения договора аренды на новый срок в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Заключение с ИП К. договоров аренды муниципального имущества № 19 от 01.01.2011 г., № 19 от 28.12.2011 г., без проведения процедуры торгов является нарушением части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 -ФЗ «О защите конкуренции».

Договоры аренды муниципального имущества от 01.01.2009 г. № 19 и от 01.01.2010 г. № 19, заключенные с ИП К. без проведения процедуры торгов также содержат нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 -ФЗ «О защите конкуренции».

Права собственности на данное помещение не зарегистрированы.

Данные обстоятельства подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии со статьей 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Принимая во внимание определение срока давности при обнаружении признаков нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции имеет значение факт установления момента совершения правонарушения, то есть совершение действий, которые приводят к последствиям, в виде ограничения конкуренции путем создания преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам и ограничения доступа в отношении государственного или муниципального имущества другим хозяйствующим субъектам.

Исходя из положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, таким действием является заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения торгов. В момент заключения указанных договоров возникают последствия в виде

ограничения конкуренции, в связи с чем рассматриваемое правонарушение невозможно отнести к категории длящегося.

Исходя из изложенного выше в действиях Администрации Целинного района по заключению с ИП К. договоров аренды муниципального имущества № 19 от 01.01.2009 г., № 19 от 28.12.2010 г., без проведения процедуры торгов не может быть установлено нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с истечением срока давности.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 41.1, частью 1 статьи 49, Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Решила:

1. Признать в действиях Администрации Целинного района (ул. Советская 66, с. Целинное, Целинный район, Курганская область, 641150) нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 -ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении с ИП К. договора аренды муниципального имущества от 01.01.2011 года № 19 без проведения процедуры торгов.
2. Признать в действиях Администрации Целинного района (ул. Советская 66, с. Целинное, Целинный район, Курганская область, 641150) нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 -ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении с ИП К. договора аренды муниципального имущества от 28.12.2011 года № 19 без проведения процедуры торгов.
3. Выдать Администрации Целинного района (ул. Советская 66, с. Целинное, Целинный район, Курганская область, 641150) предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 -ФЗ «О защите конкуренции».

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

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 -ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25.10. 2013 года по делу № 80 о нарушении Администрацией Целинного района (ул. Советская 66, с. Целинное, Целинный район, Курганская область, 641150) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 — ФЗ «О защите конкуренции»,

Предписывает:

1. Администрации Целинного района (ул. Советская 66, с. Целинное, Целинный район, Курганская область, 641150) в месячный срок со дня получения предписания, прекратить нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:
Совершить действия, направленные на обеспечение конкуренции при заключении договора аренды, муниципального имущества, расположенного по адресу: Курганская область, Целинный район, с Целинное, ул. Менделеева, 35.
2. Администрации Целинного района о выполнении настоящего предписания

сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня выдачи предписания.