

РЕШЕНИЕ

по делу № 362-04-3415-А/11

г. Санкт-Петербург

Дата оглашения резолютивной части решения 12 декабря 2011 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 26 декабря 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) рассмотрев дело № 362-04-3415-А/11, возбужденное по признакам нарушения ИП Морозовой Н.Н. (187600, Ленинградская область, Бокситогорский район, г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

1. Дело о нарушении антимонопольного законодательства № 362-04-3415-А/11 возбуждено Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Ленинградское УФАС России, Управление) в связи с поступлением заявления Администрации МО «Город Пикалево» (далее – Администрация) на действия ИП Морозовой Н.Н. (далее – ИП Морозова, Ответчик) при сдаче в субаренду муниципального имущества площадью более двадцати квадратных метров без проведения торгов и без согласия собственника.
2. Из заявления следует, что между Администрацией и ИП Морозовой на основании Постановления заключен договор от 12.11.2003 № 12 аренды объекта нежилого фонда площадью 110,2 кв. м., расположенного по адресу: г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21, сроком до 12.11.2018.

По результатам торгов, на основании Постановления Главы МО «Город Пикалево» Ленинградской области от 21.07.2005 № 418 с ИП Морозовой был заключен договор аренды от 01.08.2005 № 18 объекта нежилого фонда площадью 1212 кв. м., расположенного по тому же адресу, сроком на 49 лет для использования под баню.

ИП Морозова обратилась в Администрацию по вопросу получения согласия на сдачу ею в субаренду части нежилых помещений общей площадью 617 кв. м. по адресу г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21, предоставленных по договорам аренды

для организации в них розничной торговли продуктами питания и сопутствующими товарами.

На обращение Администрация ответила отказом, так как размер помещений, испрашиваемый для сдачи в субаренду, превышает допустимый размер, установленный частью 4 статьи 17.1 Законом о защите конкуренции (письмо от 25.03.2011 №738). Однако, при проведении проверки целевого использования муниципального имущества был установлен факт сдачи арендуемых помещений в субаренду без согласия собственника имущества: первый этаж здания используется под размещение магазина «Пятерочка», площадь сданных в субаренду помещений – 567, 4 кв.м., о чем свидетельствует акт проверки от 01.12.2010.

Требования Администрации об устранении выявленных нарушений оставлены без внимания.

3. Выслушав доводы сторон, оценив обстоятельства дела, Комиссия установила следующее:

ИП Морозова обратилась с заявлением в Администрацию с просьбой сдать принадлежащие ей на правах арендатора (договора аренды имущества от 12.11.2003 № 12, от 01.08.2005 № 18) площади, расположенные на первом этаже здания, в субаренду для организации в них розничной торговли продуктами питания и сопутствующими товарами, путем размещения магазина «Пятерочка» (вх. номер Администрации от 18.01.2010 № 60). Данное обращение Ответчик мотивировал снижением платежеспособности населения и убыточности использования рассматриваемых помещений исключительно под баню.

Ответом Администрации в адрес ИП Морозовой указано (исх. от 20.01.2010 № 80), что сдача в субаренду помещений первого этажа банно-прачечного комбината, по адресу: г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21 и помещения кафе-бара, по адресу: г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21, для организации розничной торговли продуктами питания, сеть магазинов «Пятерочка», возможна при условии предоставления проекта перепланировки или реконструкции, подготовленного специализированной организацией и согласованного Роспотребнадзором, проекта благоустройства прилегающей территории с организацией парковочных мест, проекта внешней рекламы, предполагаемой располагаться на стенах фасада.

Как следует из материалов дела, в дальнейшем, в течение 2010 г. указанные условия ИП Морозовой были выполнены.

Исходя из того, что форма согласия собственника на передачу арендатором муниципального имущества в субаренду не установлена, ИП Морозова учла данное письмо в качестве согласия Администрации, провела торги в форме открытого конкурса на право заключения договора субаренды арендуемого ею имущества и посчитав, что условия установленные законодательством ею выполнены, заключила договор субаренды с победителем открытого конкурса – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость».

4. В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное

имуществе в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 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 определенных законом случаях.

Следовательно, заключение договоров субаренды, перенайма в отношении государственного или муниципального имущества также должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

На момент заключения договора субаренды ИП Морозова обладала правами владения и пользования муниципальным имуществом на основании заключенных с Администрацией договоров аренды имущества № 12 от 12.11.2003 и № 18 от 01.08.2005.

Следовательно, передача муниципального имущества возможна при условии согласия собственника и по результатам торгов.

Письмом от 20.01.2010 № 80, Администрация дала согласие на заключение договора субаренды рассматриваемых помещений, ИП Морозовой проведены работы по реконструкции (перепланировке) 1 и 2 этажей здания, проект которых согласован Администрацией, а также ею представлен в Администрацию проект размещения рекламы на здании.

Кроме того, ИП Морозовой проведен открытый конкурс на право заключения договора субаренды помещений здания, расположенного по адресу: г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21 (далее – конкурс) по результатам которого с победителем – ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» был заключен договор субаренды от 17.02.2010 № 687\1.

Таким образом, при наличии согласия Администрации на передачу помещений в субаренду, а так же передачу прав на муниципальное имущество третьему лицу путем заключения договора субаренды по результатам торгов, Комиссия пришла к выводу, действия ИП Морозовой Н.Н. по передаче в субаренду муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Пикалево, ул. Вокзальная, д. 21, не содержат нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Принимая во внимание упомянутые обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьей 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 362-04-3415-А/11

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 362-04-3415-А/11 прекратить в связи с отсутствием в рассматриваемых Комиссией действиях ИП Морозовой Н.Н. нарушения антимонопольного законодательства.