

Резолютивная часть решения оглашена «20» мая 2014 года

В полном объеме решение изготовлено «03» июня 2014 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя		
Комиссии:	Сапрыкиной Н. В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Самариной Н. А.	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 17-07/14, возбужденное по признакам нарушения Управлением земельными и имущественными отношениями Саткинского муниципального района Челябинской области (далее – Управление) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) 23.12.2013 от Управления поступило заявление о даче согласия на предоставление муниципальной преференции (исх. № 2720у от 13.12.2013) индивидуальному предпринимателю <...> (далее – ИП <...>) в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства путем переоформления договора аренды № 10 от 01.09.2008 года части объекта нежилого фонда – помещение № 4, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8, площадью 12,28 кв. м., в том числе торговая площадь – 7,3 кв. м. (далее – нежилое помещение), с ИП <...> на индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>).

Из представленных совместно с заявлением о даче согласия на предоставление муниципальной преференции документов следует, что 01.09.2008 Управлением с ИП <...> заключен договор аренды № 10 нежилого помещения.

В рамках рассмотрения заявления 20.02.2014 года Управлением представлены письменные пояснения (исх. № 356у от 19.02.2014), из которых следует, что договор аренды нежилого помещения между Управлением и ИП <...> № 10 от 01.09.2008 заключен без проведения торгов на основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, которая устанавливает возможность заключения, в том числе договоров аренды муниципального имущества на новый срок без проведения

торгов.

По результатам рассмотрения документов, представленных совместно с заявлением о даче согласия на предоставление муниципальной преференции, письменных пояснений, представленных Управлением, Челябинским УФАС России 25.03.2014 принято решение об отказе в даче согласия на предоставление муниципальной преференции, поскольку выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в заключении договора аренды муниципального имущества без торгов.

Управлением представлены документы и на заседании Комиссии даны следующие пояснения № 892у от 28.04.2014 (вх. № 6078 от 29.04.2014).

ИП <...>является арендатором нежилого помещения, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8 с 01.04.2005, что подтверждается договором аренды нежилого помещения № 8 от 01.04.2005.

ИП <...>по окончании срока действия договора № 8 от 01.04.2005 продолжал пользоваться арендованным имуществом. В силу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор аренды считается продленным на определенный срок, если арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

На основании части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции до 01.07.2015 разрешалось заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, заключенных до 01.07.2008 с субъектом малого и среднего предпринимательства без проведения торгов. Причем часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции не исключает возможности повторного продления вышеуказанных договоров при соблюдении непрерывности договорных отношений. Продолжение арендных отношений возможно как путем заключения нового договора, так и путем заключения дополнительного соглашения об увеличении срока аренды.

Поскольку ИП <...>является арендатором муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Бакал, ул. Октябрьская, 8 с 2005 года, Управлением принято решение заключить договор аренды нежилого помещения № 10 от 01.09.2008 в порядке части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в действиях Управления отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. 01.04.2005 года между Управлением, Администрацией города Бакала и частным предпринимателем <...>заключен договор аренды № 8 нежилого помещения № 1007, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8, 1 этаж, площадью 13,2 кв. м., в том числе торговая площадь 5 кв. м. и складская

площадь 8,2 кв.м. (далее – Договор № 8 от 01.04.2005) для организации работы отдела «ФОТО-товары» сроком с 01.04.2005 по 28.03.2006.

Дополнительные соглашения к указанному договору не заключались, однако Управлением указано, что в порядке части 2 статьи 621 ГК РФ ИП <...>продолжал пользоваться арендованным имуществом.

Статья 621 ГК РФ предусматривает случаи преимущественного права арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Согласно части 2 статьи 621 ГК РФ 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.

Однако пункт 3 Договора № 8 от 01.04.2005 закрепляет, что арендатор по истечении настоящего Договора не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение Договора на новый срок, в связи с чем довод Управления о продлении договорных отношений с ИП <...> в порядке части 2 статьи 621 ГК РФ является несостоятельным.

2. 01.09.2008 между Муниципальным образованием «Саткинский муниципальный район» через уполномоченный орган – Управление земельными и имущественными отношениями Администрации Саткинского муниципального района и хозяйствующими субъектами, в том числе ИП <...>, был заключен договор № 10 аренды части объекта нежилого фонда – помещение № 4, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8, площадью 12,28 кв. м., в том числе торговая площадь – 7,3 кв. м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8, сроком с 01.09.2008 по 31.07.2009 (далее – Договор № 10 от 01.09.2008).

В соответствии с частью 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.

Указанная статья введена в действие 30.06.2008, соответственно с 01.07.2008 заключение таких договоров может быть осуществлено только по результатам проведения торгов.

Заключение договора аренды части объекта нежилого фонда – помещение № 4 должно было осуществляться по результатам проведения торгов, поскольку указанный договор заключен после введения в действие статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Из пояснений Управления следует, что договор аренды № 10 от 01.09.2008 с ИП <...> заключен в порядке части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, поскольку ИП <...> являлся арендатором указанного муниципального имущества с 2005 года.

Часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции предусматривала возможность заключения на новый срок без проведения торгов до 1 июля 2010 года договоров

аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства. Указанная статья введена в действие 08.11.2008, то есть на момент заключения Договора № 10 от 01.09.2008 она не могла быть применена Управлением.

К тому же, из материалов дела, следует, что предметом Договора № 8 от 01.04.2005 является нежилое помещение № 1007, расположенное по адресу: г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8, 1 этаж 9-ти этажного здания общей площадью 13,2 кв.м., в том числе торговая площадь 5 кв. м. и складская площадь 8,2 кв.м., предметом Договора № 10 от 01.09.2008 является объект нежилого фонда – помещение № 4, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Бакал, ул. Октябрьская, д. 8, общей площадью 620, 4 кв.м., в том числе ИП <...> по договору аренды – 12,28 кв.м., в том числе торговая площадь 7, 3 кв.м.

Предмет Договора аренды № 8 от 01.04.2005 и предмет Договора № 10 от 01.09.2008 различны, поскольку существенным условием договора аренды является условие о его предмете. Ввиду изложенного довод Управления о заключении Договора № 10 от 01.09.2008, поскольку с ИП <...> ранее существовали договорные отношения, не может быть принят Комиссией.

Материалами дела установлено, что Управлением с ИП <...> срок действия Договора № 10 от 01.09.2008 ежегодно продлялся путем заключения дополнительных соглашений.

Так, дополнительным соглашением № 7 от 31.05.2011 к договору № 10 от 01.09.2008 срок действия договора продлен с 31.05.2011 по 30.04.2012, дополнительным соглашением № 8 от 30.04.2012 к договору № 10 от 01.09.2008 срок действия договора продлен с 30.04.2012 по 31.03.2013, дополнительным соглашением № 10 от 31.03.2013 к договору № 10 от 01.09.2008 срок действия договора продлен с 31.03.2013 по 28.02.2014.

Поскольку договор заключен с нарушением требований законодательства, у Управления отсутствовали правовые основания для заключения дополнительных соглашений на новый срок.

Таким образом, указанные дополнительные соглашения также заключены в нарушение требований действующего законодательства на основании недействительной сделки – Договора № 10 от 01.09.2008.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных данной статьей.

Поскольку договор аренды объекта нежилого фонда № 10 от 01.09.2008 заключен после 01.07.2008 без проведения торгов, его заключение не соответствует требованиям части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заключение Управлением без проведения торгов дополнительных соглашений о продлении срока действия Договора аренды № 10 от 01.09.2008 № 7 от 31.05.2011, № 8 от 30.04.2012, № 10 от 31.03.2013 не соответствует требованиям части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На момент рассмотрения дела сроки дополнительных соглашений истекли, в связи с чем Комиссия считает возможным предписание о прекращении нарушения не выдавать.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции действия Управления земельными и имущественными отношениями Саткинского муниципального района Челябинской области по заключению на новый срок дополнительных соглашений № 7 от 31.05.2011, № 8 от 30.04.2012, № 10 от 31.03.2013 к договору аренды объекта нежилого фонда № 10 от 01.09.2008 без проведения торгов.
2. Предписание в порядке пункта 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.
3. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии

Т.М. Соболевская

Н. А. Самарина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Самарина Н. А.

(351) 265-93-79

03.06.2014