

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-34/7-2015

«28» июля 2015 г.
Удэ

г. Улан-

Резолютивная часть решения объявлена 27.07.2015

Решение в полном объеме изготовлено 28.07.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>,

рассмотрев дело № 04-34/7-2015 по признакам нарушения МКУ «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям» Администрации МО «Заиграевский район» (671310, Заиграевский район, п. Заиграево, ул. Октябрьская, 2) (далее – Комитет, ответчик) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

при участии:

заявителя: законного представителя ООО «Интерра» <...>,

ответчика: представителя МКУ «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям» Администрации МО «Заиграевский район» <...>, доверенность от 18.06.2015 № 5,

у с т а н о в и л а:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия (далее - Бурятское УФАС России) поступило заявление ООО «Интерра» (далее, в т.ч. Заявитель) (вх. от 13.04.2015 № 1918) в отношении МКУ «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям» Администрации МО «Заиграевский район», указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Заявитель указывает, что с ним 15.01.2009 по результатам торгов заключен договор аренды муниципального имущества, сроком на 5 лет, т.е. по 15.01.2014. Договором предусмотрено письменное уведомление арендодателя за месяц до окончания срока действия договора о намерении продлить срок аренды. 24.12.2013 в адрес ответчика направлено заявление о продлении срока аренды указанного договора, на что Комитет ответил отказом и пояснил, что занимаемое помещение необходимо для исполнения полномочий органов местного самоуправления. Кроме того, Комитетом направлено соглашение о расторжении договора, которое со стороны Заявителя не было подписано. Ответчик подал исковое заявление в суд о выселении ООО «Интерра» из занимаемого им нежилого помещения в связи с истечением срока договора аренды. В настоящее время по решению суда, вступившему в законную силу ООО «Интерра» обязано освободить занимаемое

помещение.

Заявитель ссылается на части 9, 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, указывает, что у Комитета отсутствовали законные основания для отказа в продлении договора аренды, так как арендатор (ООО «Интерра») надлежащим образом исполнял условия заключенного договора (отсутствует задолженность по арендным платежам), а также органом местного самоуправления не принят иной порядок распоряжения муниципальным имуществом.

Заявитель считает, что Комитет своими действиями по отказу в продлении договора аренды нарушает его права и законные интересы, а также требования антимонопольного законодательства и просит рассмотреть данное заявление.

03.07.2015 Бурятским УФАС России возбуждено дело № 04-34/7-2015 по признакам нарушения Комитетом части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом – ООО «Интерра» путем необоснованного отказа в заключении договора аренды муниципального имущества (далее – договор аренды) – нежилого помещения общей площадью 10,3 кв.м., номер по этажному плану технического паспорта 20, расположенного на 1 этаже 2-х этажного административного здания по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, п. Заиграево, ул. Октябрьская, д. 2, на новый срок, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Определением от 03.07.2015 № 04-34/2825 рассмотрение дела № 04-34/7-2015 назначено на 22.07.2015 в 10:00 часов.

По ходатайству ответчика при рассмотрении настоящего дела объявлен перерыв, следующее заседание назначено на 27.07.2015 в 13:00 часов.

На заседании Комиссии по рассмотрению дела № 04-34/7-2015 Заявитель поддержал доводы, изложенные в заявлении.

Ответчик не согласен с доводами Заявителя, представил письменные пояснения.

Первоначально письмо о намерении расторгнуть указанный договор, в связи с необходимостью использования занимаемого Заявителем помещения для муниципальных нужд, было направлено 28.01.2013, т.е. до истечения срока действия договора аренды. Арендуемое помещение планируется предоставить ГУ – региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации по Республике Бурятия на праве оперативного управления.

Кроме того, Комитетом в адрес Заявителя было направлено письмо от 09.01.2014, в котором указано, что договор аренды не может быть продлен после окончания его срока действия, в связи с отсутствием помещений для исполнения полномочий органов местного самоуправления, а также направлено соглашение о расторжении договора аренды. Такое соглашение не подписано, муниципальное имущество не возвращено.

На заседании Комиссии по рассмотрению настоящего дела, представитель ответчика пояснила, что у ООО «Интерра» отсутствует задолженность по аренде и отсутствует принятое в установленном порядке решение, предусматривающее иной порядок распоряжения муниципальным имуществом. Ответчик считает, что

ООО «Интерра» надлежащим образом проинформировано о намерении Комитета отказаться от перезаключения договора аренды и у Заявителя правовые основания использовать помещение отсутствуют. В настоящий момент имеется судебный акт, вступивший в законную силу, который обязывает Заявителя освободить занимаемое помещение. Решение суда находится на исполнении у судебных приставов.

Комиссия, выслушав доводы сторон, исследовав имеющиеся в деле материалы, пришла к следующему выводу:

15.01.2009 по результатам проведенного аукциона между МУ «Комитет по управлению имуществом и земельных отношений» администрации МО «Заиграевский район» и ИП <...> заключен договор аренды муниципального имущества (нежилое помещение общей площадью 10,3 кв.м., номер по этажному плану технического паспорта 20, расположенного на 1 этаже 2-х этажного административного здания по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, п. Заиграево, ул. Октябрьская, д. 2) для использования под офис. Срок действия договора аренды установлен с 15.01.2009 по 15.01.2014 (пять лет).

17.12.2012 по согласованию с МУ «Комитет по управлению имуществом и земельных отношений» администрации МО «Заиграевский район» между ИП <...> и ООО «Интерра» заключен договор возмездной уступки и обязанностей по договору, зарегистрированный в УФРС по Республике Бурятия, в предмете которого установлено, что Цедент (ИП <...>) уступает, а Цессионарий (ООО «Интерра») принимает в полном объеме права и обязанности по договору аренды.

Постановлением администрации МО «Заиграевский район» от 30.10.2013 № 2079 МУ «Комитет по управлению имуществом и земельных отношений» администрации МО «Заиграевский район» переименовано в МКУ «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям».

28.01.2013 Комитетом направлено письмо ООО «Интерра» с просьбой расторгнуть договор аренды, в связи с необходимостью использования занимаемого Заявителем помещения для муниципальных нужд с приложением соглашения о расторжении данного договора и передаточным актом. Соглашение и передаточный акт не были подписаны.

24.12.2013 ООО «Интерра» направило в адрес Комитета заявление о продлении договора аренды указанного помещения.

09.01.2014 Комитет уведомил Заявителя о невозможности продления настоящего договора после окончания его срока действия (15.01.2014), в связи с отсутствием помещений для исполнения полномочий органов местного самоуправления.

На следующий день после окончания срока действия договора аренды 16.01.2014 Комитетом направлено соглашение о расторжении данного договора.

24.01.2014 ООО «Интерра» уведомило, что соглашение о расторжении договора аренды подписывать отзывается, просит продлить срок действия договора и указывает, что в период аренды был произведен ремонт за счет собственных средств.

22.05.2014 Заявитель в адрес Комитета направил извещение об акцепте,

сославшись на статью 445 ГК РФ для заключения проекта договора аренды (оферта). Договор аренды не был продлен.

С 01.01.2012 вступили в силу нормы части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с которыми по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим [законодательством](#) Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [части 9](#) настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Установлено, что арендатор ООО «Интерра» исполнял свои обязательства по заключенному договору аренды надлежащим образом, т.е. задолженность по арендной плате, начисленные неустойки (штрафы, пени) по арендной плате за использование муниципального имущества не имел. Оплата по аренде производилась в установленные договором сроки, что подтверждается актами сверки, подписанными Комитетом и ООО «Интерра».

Порядок распоряжения муниципальным имуществом осуществляется в соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом МО «Заиграевский район» от 21.10.2011 № 284, утвержденным решением Заиграевского районного Совета депутатов.

Решение, предусматривающее иной порядок распоряжения муниципальным имуществом, Комитетом в установленном порядке не принято.

Следовательно, на момент окончания срока действия договора аренды законных оснований для отказа в заключении договора аренды муниципального имущества на новый срок с ООО «Интерра», надлежащим образом исполнявшего свои обязательства по договору, отсутствовали.

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

Таким образом, в действиях Комитета содержится нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом – ООО «Интерра» путем необоснованного отказа в заключении договора аренды на новый срок, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

В материалах настоящего дела содержатся документы и информация, представленные сторонами по делу о том, что 10.06.2014 Комитет подал в Арбитражный суд Республики Бурятия исковое заявление к ООО «Интерра» о выселении из занимаемого нежилого помещения в связи с истечением срока договора аренды.

По результатам рассмотрения дела арбитражный суд первой инстанции в иске Комитету отказал (решение от 05.11.2014 дело № А10-3000/2014).

Не согласившись с решением суда, ответчик подал апелляционную жалобу, по результатам рассмотрения которой решение Арбитражного суда Республики Бурятия отменено и принят по делу новый судебный акт: исковые требования Комитета удовлетворены и ООО «Интерра» обязали освободить занимаемое помещение по договору аренды (постановление от 03.03.2015 дело № А10-3000/2014).

ООО «Интерра» направило кассационную жалобу и 28.05.2015 по указанному судебному делу принято постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа, которым постановление арбитражного суда апелляционной инстанции оставлено без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Из постановления арбитражного суда кассационной инстанции по делу № А10-3000/2014 следует, что ссылки заявителя на положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции являлись предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и правомерно отклонены в связи с тем, что в данном случае вопрос о заключении договора аренды на новый срок не рассматривается.

Предметом иска являлось выселение из занимаемого нежилого помещения в связи с истечением срока договора аренды.

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

р е ш и л а:

1. Признать МКУ «Комитет по архитектуре, имуществу и земельным отношениям» Администрации МО «Заиграевский район» нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом – ООО «Интерра» путем неправомерного отказа в заключении договора аренды муниципального имущества – нежилого

помещения общей площадью 10,3 кв.м., номер по этажному плану технического паспорта 20, расположенного на 1 этаже 2-х этажного административного здания по адресу: Республика Бурятия, Заиграевский район, п. Заиграево, ул. Октябрьская, д. 2, на новый срок, что приводит или может привести к ограничению конкуренции.

2. Выдача предписания нецелесообразна, в связи с имеющимся судебным актом по делу А10-3000/2014, вступившим в законную силу.

3. Передать материалы дела № 04-34/7-2015 должностному лицу Бурятского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении по статье 14.9 КоАП РФ.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

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