

г.Ижевск

резолютивная часть решения оглашена 26 мая 2011 года
в полном объеме решение изготовлено 31 мая 2011 года

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>- председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, члены Комиссии – <...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти (отсутствует), <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев дело № ТГ08-02/2011-94 по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска (далее - Управление),

в присутствии представителей:

ответчика по делу – Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска - <...> (доверенность от 17.12.2010 года),

в отсутствие заинтересованных лиц по делу – ООО «Челси», ИП <...>, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела №ТГ08-02/2011-94 о нарушении антимонопольного законодательства,

у с т а н о в и л а:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике рассмотрело договор №922-08 от 10.11.2008 года аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением с приложениями, в части издания решения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 30.03.2009 года №20/1 «О переуступке права аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9», заключения 30.03.2009 года договора переуступки права аренды по договору № 922-08 от 10.11.2008 г. объекта муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9, дополнительного соглашения от 30.03.2009 года «О внесении изменений в договор №922-08 от 10.11.2008 года аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» без проведения торгов.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по изданию решения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 30.03.2009 года №20/1 «О переуступке права аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9», заключению 30.03.2009 года договора переуступки права аренды по договору № 922-08 от 10.11.2008 г. объекта муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9, дополнительного соглашения от 30.03.2009 года «О внесении изменений в договор №922-08 от 10.11.2008 года аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» без проведения торгов имеют признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), 03.05.2011 года Удмуртским УФАС России в отношении Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска было возбуждено дело №ТГ08-02/2011-94 о нарушении антимонопольного законодательства.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц были привлечены ООО «Челси», ИП <...>.

Ответчиком по делу –Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска представлены письменные пояснения от 18.05.2011 года №387, подписанные начальником Управления <...>, из которых следует, что договор аренды от 11.11.2008 года №922-08 между Управлением и ИП<...> был заключен в соответствии с Положением «О порядке передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда г. Воткинска», утвержденным решением Воткинской городской Думы от 23.05.2007 года №240.

В марте 2009 года в связи с письменным обращением арендатора – ИП <...> был оформлен договор переуступки аренды от ИП <...> на ООО «Челси», где<...> является единственным учредителем.

Передача прав и обязанностей по договору другому лицу произведена с согласия арендодателя, в связи с чем порядок перемены лиц в обязательстве не нарушен, при этом заключение новых договоров аренды произведено не было, сделки перенайма заключены в рамках основных арендных обязательств и гражданского законодательства, существенные условия договоров аренды остались неизменны. Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска считает свои действия по оформлению переуступки прав аренды правомерными и не противоречащими антимонопольному законодательству.

В настоящее время объект аренды, расположенный по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9», реализован в процессе приватизации на открытом аукционе от 20.01.2011 года.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев документы и пояснения, установила следующее.

10.11.2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ИПБЮЛ <...> заключен договор №922-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

Срок действия договора аренды – с 01.11.2008 года по 31.12.2008 года.

Объектом договора аренды является помещение, общей площадью 141 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Спорта, 9.

Данный договор аренды заключен на основании решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 10.11.2008 года №296А.

30.03.2009 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска, ИПБЮЛ <...>, ООО «Челси», на основании Решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 30.03.2009 года №20/1, заключен договор переуступки права аренды №922-08 от 10.11.2008 года нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Спорта, 9, в соответствии с которым, арендатор – ИПБЮЛ<...> с согласия Управления переуступает свои права ООО «Челси» по договору аренды от 10.11.2008 года №922-08 на аренду помещений, согласно выписке из технического паспорта, общей площадью 141 кв.м., расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Спорта, 9.

В соответствии с дополнительным соглашением от 30.03.2009 года о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения №922-08 от 10.11.2008г., вступающим в силу с 01.04.2009г., Арендатором по договору аренды выступает ООО «Челси».

В соответствии со статьёй 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаём) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаём), если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Таким образом, передача арендатором права аренды на арендованное имущество другому лицу может осуществляться с согласия арендодателя, но при условии соблюдения требований, установленных законом к порядку передачи прав и обязанностей на такое имущество.

Статьёй 615 ГК РФ установлен приоритет специальных законов и иных нормативных правовых актов перед ГК РФ.

Закон «О защите конкуренции» по отношению к Гражданскому кодексу Российской Федерации является специальным законом. К отношениям, регулируемым Законом «О защите конкуренции», нормы ГК РФ применяются в субсидиарном порядке.

02.07.2008 года вступил в действие Федеральный закон от 30.06.2008 года №108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2005 года №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым, в Закон «О защите конкуренции» внесена статья 17.1, устанавливающая особый порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключение договора аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, незакрепленного 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 случаях, предусмотренных законом.

С момента вступления в силу статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключение указанных в данной статье договоров без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок действия договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьёй 17.1 Закона «О защите конкуренции», лишает других хозяйствующих субъектов возможности претендовать на право заключения договора аренды объектов государственного, муниципального недвижимого имущества.

Таким образом, действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска по заключению 30.03.2009 года договора переуступки права аренды по договору № 922-08 от 10.11.2008 г. объекта муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9, дополнительного соглашения от 30.03.2009 года «О внесении изменений в договор №922-08 от 10.11.2008 года аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» без проведения торгов нарушают требования части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, предоставляющие отдельному хозяйствующему субъекту муниципальное имущество в приоритетном

порядке.

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.

Действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по изданию решения от 30.03.2009 года №20/1 «О переуступке права аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» нарушают требования части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Принимая во внимание установление факта совершения нарушения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России считает необходимым, на основании пп.«г» п.3 ч.1 ст.23 Закона «О защите конкуренции», выдать Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

23.08.2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 года №160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введена в действие статья 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривающая административную ответственность за действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов, органов местного самоуправления, иных, осуществляющих функции указанных лиц и организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по изданию решения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 30.03.2009 года №20/1 «О переуступке права аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9», заключению 30.03.2009 года договора переуступки права аренды по договору № 922-08 от 10.11.2008 г. объекта муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9, дополнительного соглашения от 30.03.2009 года «О внесении изменений в договор №922-08 от 10.11.2008 года аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа допущены Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска до вступления в действие указанной нормы, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для передачи материалов дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49

Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 3.43 Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденного приказом ФАС России от 25.12.2007 № 447, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

р е ш и л а :

1.Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части издания решения от 30.03.2009 года №20/1 «О переуступке права аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

2.Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения 30.03.2009 года договора переуступки права аренды по договору № 922-08 от 10.11.2008 г. объекта муниципального нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9, дополнительного соглашения от 30.03.2009 года «О внесении изменений в договор №922-08 от 10.11.2008 года аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Спорта, 9» без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

3.Выдать предписание Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества во владение и (или) временное пользование хозяйствующим субъектам обеспечить соблюдение порядка предоставления такого имущества, установленного главами 4, 5 Закона «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>