Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <……....>, членов Комиссии: <……....>

в присутствии начальника отдела муниципальной собственности комитета по управлению имуществом г.Орска – <……....>

в присутствии главного бухгалтера МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» - <……....>,

в присутствии ИП <……....>,

рассмотрев дело № 06-05-03/2014 по признакам нарушения Комитета по управлению имуществом г.Орска Оренбургской области п.7 ч.1 ст.15, ч.1, 3 ст.19 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении муниципальной преференции ИП <……....> в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (договоры аренды нежилого недвижимого имущества <……....>)

УСТАНОВИЛА:

По итогам проведенной Оренбургским УФАС России плановой проверки актов и действий администрации муниципального образования г. Орск Оренбургской области на предмет соблюдения антимонопольного законодательства установлено следующее.

12.03.2012г. между администрацией м/о г.Орск, в лице председателя Комитета по управлению имуществом г.Орска (Собственник), МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» (Арендодатель) и ИП <……....> (Арендатор) заключен договор №229 на аренду нежилого недвижимого имущества.

Согласно п.1.1 указанного договора объектом настоящего договора является следующее недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска», полезной площадью 53,2 кв.м. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора расположено по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.Орск, район Октябрьский, ул.Гомельская, д.84.

Согласно п.1.5 срок аренды определяется настоящим договором с 27.12.2011г. по 25.12.2012г.

Указанный договор аренды №229 от 12.03.2012г. согласован администрацией м/о г.Орска в лице Комитета по управлению имуществом, подписан со стороны арендодателя директором МОАУ «СОШ №43 г.Орска» и арендатора - ИП <……....>

26.12.2012г. между администрацией м/о г.Орск, в лице председателя Комитета по управлению имуществом г.Орска (Собственник), МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» (Арендодатель) и ИП <……....> (Арендатор) заключен договор №229 на аренду нежилого недвижимого имущества.

Согласно п.1.1 указанного договора объектом настоящего договора является следующее недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска», полезной площадью 53,2 кв.м. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора расположено по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.Орск, район Октябрьский, ул.Гомельская, д.84.

Согласно п.1.5 договора срок аренды определяется настоящим договором с 26.12.2012г. по 25.12.2013г.

Указанный договор аренды №229 от 26.12.2012г. согласован администрацией м/о г.Орска в лице Комитета по управлению имуществом, подписан со стороны арендодателя директором МОАУ «СОШ 43 г.Орска» и арендатора - ИП <……....>

Как установлено в ходе проверки, торги (конкурс/аукцион) в отношении муниципального имущества, переданного по вышеуказанным договорам аренды, Комитетом по управлению имуществом г.Орска, МОАУ «СОШ №43 г.Орска» не проводились.

Таким образом, за период с 2012г. по 2013г. увеличилась площадь арендуемого имущества на 25,4 кв.м.

В действиях отдела Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска были усмотрены признаки нарушения ч. 1 ст.15, ч.1 ст.17.1, ч.1,3 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции».

Приказом Оренбургского УФАС России от 18.02.2014г. № 32 в отношении Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска возбуждено дело № 06-05-03/2014.

Определением от 18.02.2014г. (исх. № 1896 от 18.02.2014г.) дело назначено к рассмотрению на 11 марта 2014г. в 12ч. 00 мин.

В ходе рассмотрения дела начальник отдела муниципальной собственности комитета по управлению имуществом г.Орска нарушение признала, пояснила следующее: *Арендные отношения между МОУ «СОШ № 43» и ИП <……....>, являющейся субъектом малого и среднего предпринимательства, возникли в 2006 году, в результате чего заключен договор аренды № 229 от 04.09.2006г. сроком с 01.10.2006г. по 29.09.2007г.*

Впоследствии, в соответствии со ст. 621 Гражданского Кодекса РФ, надлежащим выполнением арендатором условий договора аренды, и во исполнение требований части 4 статьи 53 ФЗ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ имеющей силу до 01.07.2013 года, ежегодно между вышеуказанными лицами заключались договоры аренды на новый срок.

В соответствии с п. 3.1 ст. 17.1 Федерального закона №135- ФЗ заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества муниципальных образовательных учреждений осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством РФ.

Кроме того, муниципальным учреждениям в соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона № 135-ФЗ до 01.07.2015 разрешалось заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, оформленных до 01.07.2008, с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), без проведения торгов.

Договоры заключались в период действия части 4 статьи 53 Федерального закона Российской Федерации «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ (срок действия части 4 с 10.11. 2008г. по 30.06.2013г.), нормы которой разрешали заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, 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 договоров аренды допускалось на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

На основании вышеизложенного, договоры аренды между МОАУ «СОШ № 43» и ИП <……....> ежегодно перезаключались на новый срок в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В ходе рассмотрения дела представитель МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» нарушение признала, пояснила следующее: *МОАУ «СОШ № 43 г. Орска» из-за нехватки финансовых средств вынуждена сдавать помещения в аренду. Денежные средства расходуются на нужды школы. Так в 2012 году установлено 2 тепловых счетчика, оплачен энергетический паспорт <...> косметический ремонт школы и т.д.*

В 2007 году сдано в аренду помещение площадью 27.80 кв. м в отдельно стоящем нежилом помещении арендатору <……....> под магазин. <……....> без задержек вносила арендную плату за коммунальные услуги.

В 2012 году арендатор <……....> попросила совместное помещение под склад автозапчастей площадью 25,4 кв. м., так как комната смежная и имеет один выход.

В период с 2008 по 2012 годы ни один предприниматель не дал согласие на аренду данного помещения, поэтому просьба арендатора <……....> была удовлетворена и помещение площадью 25.4 кв. м сдано в аренду <……....>

В ходе заседания Комиссии ИП <……....> пояснила следующее: *ИП <……....> арендует помещение по указанному адресу у МОАУ «СОШ №43» с 2006г. Продление договоров аренды на новый срок ИП оформляло подачей заявлений на имя председателя КУИ г.Орска с согласия начальнику Управления образования администрации г.Орска. Кроме того, МОАУ «СОШ №43» находится на окраине г.Орска, в связи с чем желающих арендовать данное помещение не было.*

Договор аренды на 2014 год не заключен, т.к. в КУИ г.Орска пояснили, что необходимо проводить аукцион. Администрация МОАУ «СОШ №43» подготовила пакет документов для проведения аукциона, в котором могут принять участие все желающие. ИП <……....> планирует на равных условиях участвовать в аукционе.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующему.

17.12.2010г. между администрацией м/о г.Орск, в лице председателя Комитета по управлению имуществом г.Орска (Арендодатель), МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» (Балансодержатель) и ИП <……....> (Арендатор) заключен договор №229 на аренду нежилого недвижимого имущества.

Согласно п.1.1 указанного договора объектом настоящего договора является следующее недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МОУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска», полезной площадью 27,80 кв.м. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора расположено по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.Орск, район Октябрьский, ул.Гомельская, д.82.

В соответствии с п.1.4 договора размер арендной платы в текущем календарном году составляет 5276,76 рублей.

Согласно п.1.5 договора срок аренды определяется настоящим договором с 29.12.2010г. по 27.12.2011г.

Согласно п.6.1 договора по истечении срока договора аренды арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения им своих обязанностей по настоящему договору.

Указанный договор аренды №229 от 17.12.2010г. согласован администрацией м/о г.Орска в лице Комитета по управлению имуществом, подписан со стороны арендодателя директором МОАУ «СОШ №43 г.Орска» и арендатора - ИП <……....>

12.03.2012г. между администрацией м/о г.Орск, в лице председателя Комитета по управлению имуществом г.Орска (Собственник), МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» (Арендодатель) и ИП <……....> (Арендатор) заключен договор №229 на аренду нежилого недвижимого имущества.

Согласно п.1.1 указанного договора объектом настоящего договора является следующее недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска», полезной площадью 53,2 кв.м. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора расположено по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.Орск, район Октябрьский, ул.Гомельская, д.84.

В соответствии с п.1.4 договора размер арендной платы в текущем календарном году составляет 4533,39 рублей.

Согласно п.1.5 срок аренды определяется настоящим договором с 27.12.2011г. по 25.12.2012г.

Согласно п.6.1 договора по истечении срока договора аренды арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения им своих обязанностей по настоящему договору.

Указанный договор аренды №229 от 12.03.2012г. согласован администрацией м/о г.Орска в лице Комитета по управлению имуществом, подписан со стороны арендодателя директором МОАУ «СОШ №43 г.Орска» и арендатора - ИП <……....>

26.12.2012г. между администрацией м/о г.Орск, в лице председателя Комитета по управлению имуществом г.Орска (Собственник), МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска» (Арендодатель) и ИП <……....> (Арендатор) заключен договор №229 на аренду нежилого недвижимого имущества.

Согласно п.1.1 указанного договора объектом настоящего договора является следующее недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МОАУ «Средняя общеобразовательная школа №43 г.Орска», полезной площадью 53,2 кв.м. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора расположено по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г.Орск, район Октябрьский, ул.Гомельская, д.84.

В соответствии с п.1.4 договора размер арендной платы в текущем календарном году составляет 4394,92 рублей.

Согласно п.1.5 договора срок аренды определяется настоящим договором с 26.12.2012г. по 25.12.2013г.

Согласно п.6.1 договора по истечении срока договора аренды арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения им своих обязанностей по настоящему договору.

Указанный договор аренды №229 от 26.12.2012г. согласован администрацией м/о г.Орска в лице Комитета по управлению имуществом, подписан со стороны арендодателя директором МОАУ «СОШ 43 г.Орска» и арендатора - ИП <……....>.

Как установлено в ходе проверки, торги (конкурс/аукцион) в отношении муниципального имущества, переданного по вышеуказанным договорам аренды, Комитетом по управлению имуществом г.Орска, МОАУ «СОШ №43 г.Орска» не проводились.

Частью 1, 3 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» установлены принципы предоставления муниципального имущества в аренду по результатам проведения торгов. Администрацией м/о г. Орск созданы условия для предоставления муниципального имущества в аренду ИП <……....>, без проведения торгов, в преимущественном порядке, что является муниципальной преференцией.

ИП <.....> ИНН 561506984112, зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Оренбургской области 21.07.2007, за основн

Таким образом, ИП <……....> является хозяйствующим субъектом в понимании ч. 5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно ч.3 ст.607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно п.12 Разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ) в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Таким образом, при заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения. Заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, в том числе продолжение фактических договорных отношений, увеличивающих срок действия договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона "О защите конкуренции".

Имущество передано в аренду ИП <……....> для осуществления предпринимательской деятельности без проведения публичных процедур, что обеспечивает индивидуальному предпринимателю более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке. Следовательно, муниципальное имущество предоставлено в аренду указанному хозяйствующему субъекту в преимущественном порядке, т.е. предоставлена муниципальная преференция.

В соответствии с п. 20 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно ч. 1 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. муниципальная преференция может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных настоящей статьей. Согласно ч. 3 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа. Каких-либо заявлений о согласовании предоставления муниципальной преференции ИП <……....> в адрес Оренбургского УФАС России не поступало.

Согласно п.7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям 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), в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно п.1.1 Положения о Комитете по управлению имуществом г.Орска (утв. решением Орского городского Совета депутатов от 29.05.2002г. №207) Комитет по управлению имуществом города Орска (далее комитет) выступает отраслевым органом администрации по управлению муниципальным имуществом города Орска, входит в структуру администрации города Орска,

осуществляет функции по управлению и распоряжению муниципальной собственностью города в соответствии с полномочиями, предоставляемыми ему настоящим положением, иными решениями Орского городского Совета депутатов, распоряжениями главы города Орска.

С учетом изложенного, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства считает доказанным факт нарушения в действиях Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска ч. 1 ст. 15, ч. 1, 3 ст. 19 ФЗ «О защите конкуренции» при предоставлении муниципальной преференции ИП <……....> в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (договоры аренды нежилого недвижимого имущества).

Согласно ч.2 ст.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» ц#G0ццццелями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии со ст.22 названного Закона, на антимонопольный орган возложены функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению имуществом администрации г.Орска нарушившим ч. 1 ст. 15, ч. 1, 3 ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Комитету по управлению имуществом администрации г.Орска предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, принятии мер по возврату имущества, переданного в качестве муниципальной преференции, и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего:

- обеспечить возврат муниципального имущества, переданного ИП <……....> в нарушение требований действующего антимонопольного законодательства;

- обеспечить контроль возврата и предоставление муниципального имущества в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела № 06-05-03/2014 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии <……....>

Члены Комиссии <……....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Предписание по делу № 06-05-03/2014

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о принятии мер по возврату муниципального имущества, переданного в качестве муниципальной преференции, и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в со ставе:

Председателя Комиссии – <……....>, членов Комиссии: <……....>,

руководствуясь ст. 23, частью 1 ст. 39, частью 4 ст. 41, статьей 50 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании своего реше ния по делу № 06-05-03/2014 о нарушении Комитетом по управлению имуществом администрации г.Орска п.7 ч.1 ст. 15, ч.1,3 ст. 19 Федерального закона № 135-Ф3 от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом администрации г.Орска ПРЕКРАТИТЬ нарушение п.7 ч.1 ст. 15, ч.1,3 ст.19 Федерального закона № 135-Ф3 от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении муниципальной преференции ИП <……....> в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (договоры аренды нежилого недвижимого имущества

№229 от 12.03.2012г., №229 от 26.12.2012г.), для чего в срок до 23 апреля 2014г.:

- обеспечить возврат муниципального имущества, переданного ИП <……...> в нарушение требований действующего антимонопольного законодательства;

-обеспечить контроль возврата и предоставление муниципального имущества в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России в срок **до 25 апреля 2014г.** представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель комиссии <……...>

Члены комиссии <……...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вы несения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правона рушениях.