РЕШЕНИЕ

г. Магадан

Резолютивная часть решения оглашена 22 декабря 2011 года

В полном объеме решение изготовлено 26 декабря 2011 года.

Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе<..>, рассмотрев дело № 02-9/14-2011 по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом Хасынского района Магаданской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с участием председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Хасынского района Р., действующего на основании положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом Хасынского района и Распоряжения главы Хасынского района № <..>.,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Магаданской области в целях исполнения контроля соблюдения КУМИ Хасынского района конкурентного права при заключении договоров, предусматривающих переход права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, были проанализированы Распоряжение КУМИ Хасынского района № 63/1 от 26.04.2010 г. и договор аренды недвижимого имущества № 87 от 26.04.2010, заключенный КУМИ Хасынского района с арендатором ИП Б, установлено следующее.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества регламентированы статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 17.1 названного закона предусмотрено 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, перечисленными данной статьей.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о конкуренции (в ред. от 17.07.2009г. № 153-ФЗ) до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных

ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

26.04.2010 года КУМИ Хасынского района было издано Распоряжение № 63/1 о предоставлении в аренду ИП Б. части нежилого встроенного помещения площадью 18, 37 кв.м, расположенного по адресу пос. Стекольный, ул. Зеленая, 13 (комн. 21) с 26.04.2010 года по 20.04.2011 года.

На основании указанного Распоряжении Комитетом по управлению муниципальным имуществом Хасынского района Магаданской области, выступающим от имени собственника муниципального имущества Хасынского района был заключен договор аренды нежилого помещения № 87 от 26.04.2010 г. Согласно указанному договору арендодатель передал ИП Б. в аренду часть здания - нежилое помещение площадью 18,37 кв. м, расположенное по адресу: п. Стекольный, ул. Зеленая, 13 (комн. 21) для использования под аптеку готовых форм.

Имущество было передано ИП Б. в соответствии с актом приема-передачи имущества от 26.04.2010 г.

Конкурс или аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества Хасынского района Магаданской области не проводились.

В соответствии с пунктом 1.2. указанного Договора срок его действия устанавливается с 26.04.2010. по 20.04.2011 г.

Пунктом 5.1 Договора № 87 от 26.04.2010 установлено, что изменение условий договора, его расторжение допускаются по соглашению сторон. Вносимые изменения или дополнения рассматриваются сторонами в 30-ти дневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

Дополнительных соглашений к анализируемому договору в части изменения срока его действия не заключалось. По окончании срока действия договора (20.04.2011 г.) указанное выше имущество Арендатором возвращено не было, акта приема-передачи нежилого помещения, расположенного по вышеназванному адресу, не имеется.

Таким образом, по настоящее время муниципальное имущество продолжает находиться в пользовании хозяйствующего субъекта по истечении срока действия договора аренды.

КУМИ Хасынского района указывает (исх. № 680 от 06.12.2011), что вышеуказанный договор заключен на новый срок в соответствии с частью 2 ст. 621 ГК РФ и пунктом 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку переданное в аренду имущество использовалось арендатором до 1 июля 2008 года.

19.12.2011 г. КУМИ Хасынского района в адрес Магаданского УФАС был предоставлен договор аренды муниципального имущества № 87 от 21.05.2008 г. Согласно пункту 1.1. указанного договора арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: п. Стекольный, ул. Зеленая, 13, общей

площадью 18,3 кв.м. Срок договора аренды установлен с 21 мая 2008 г. по 30 апреля 2009 г. Согласно письма КУМИ Хасынского района (исх. № 697 от 19.12.2011 г.) указанный договор аренды заключен на новый срок в соответствии с частью 2 ст. 621 ГК РФ и пунктом 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2009 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Исходя из того, что ИП Б. является субъектом малого предпринимательства и имущество, переданное по договору № 87 от 26.04.2010 г., было передано в аренду предпринимателю с 21.05.2008 г. (до 01 июля 2008 г.), КУМИ Хасынского района имело право заключить Договор № 87 от 26.04.2010 г. на новый срок в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции». При этом срок действии заключенного договора должен был быть установлен не более чем до 1 июля 2015 года.

Частью 2 статьи 621 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Как указал Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 28.12.2010 №9143/10 положения статей 17.1 и пункта 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции введены законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц. Поэтому применительно к срочным договорам, срок действия которых на момент вступления в силу названного Закона истек, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечало бы целям Закона о защите конкуренции.

Таким образом, положения статьи 621 ГК РФ, не являются исключением, предусмотренным статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, и не является основанием для безусловного возобновления договоров аренды муниципального имущества на неопределенный срок без требований, установленных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Действие договора аренды нежилого помещения № 87 от 26.04.2010 продлено с 21.04.2011 г. на неопределенный срок, что противоречит требованиям, установленным частью 1 статьи 17.1, пункта 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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, предоставление КУМИ Хасынского района преимуществ хозяйствующему субъекту ИП Б. путем возобновления договора аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 на неопределенный срок, указывает на признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», могущие повлечь недопущение, ограничение, устранение конкуренции.

На заседании Комиссии по рассмотрению дела Председатель КУМИ Хасынского района Магаданской области пояснил, что КУМИ Хасынского района Магаданской области имел намерение в будущем, до 1 июля 2015 г., расторгнуть договор № 87 от 26.04.2010 г. в порядке, предусмотренном пунктом 5 Договора № 16 от 26.09.2009 г. (по соглашению сторон).

Комиссия довод КУМИ Хасынского района считает несостоятельным, поскольку материалы дела указывают на продление действия договора № 87 от 26.04.2010 г. на неопределенный срок, что может повлечь ограничение, устранение конкуренции между хозяйствующими субъектами, желающими осуществить вход на рынок, путем получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности.

Исследовав материалы дела и представленные документы, Комиссия приходит к выводу, что действия КУМИ Хасынского района Магаданской области, выразившиеся в предоставлении преимуществ индивидуальному предпринимателю путем продления на неопределенный срок Договора аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 г. с индивидуальным предпринимателем Бардиной Е.И. в нарушение положения пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", что может повлечь ограничение, устранение конкуренции между хозяйствующими субъектами, желающими осуществить вход на рынок, путем получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности, указывает на нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать действия КУМИ Хасынского района Магаданской области, выразившиеся в предоставлении преимуществ индивидуальному предпринимателю путем продления на неопределенный срок без проведения конкурса или аукциона Договора аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 г. с индивидуальным предпринимателем Б. в нарушение пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", что может повлечь ограничение, устранение конкуренции между хозяйствующими субъектами, желающими осуществить вход на рынок, путем получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности, нарушением части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля

2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2. Выдать предписание КУМИ Хасынского района Магаданской области о прекращении нарушения антимонопольного законодательства:

в срок до 20 января 2012 года устранить нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в предоставлении преимуществ индивидуальному предпринимателю Бардиной Е.И. путем продления на неопределенный срок Договора аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 г. с индивидуальным предпринимателем Б. в нарушение пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", что может привести к ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами, желающими осуществить вход на рынок, посредством получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности, путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего внести изменения в договор аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 г., установив срок его действия в соответствии с требованием пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Передать материалы дела № 02-9/14-2011 должностному лицу, уполномоченному осуществлять производство по делам об административных правонарушениях по статье 14.9 КоАП Российской Федерации.

Иные меры по пресечению или устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

ПРЕДПИСАНИЕ

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

26 декабря 2011 г.

г. Магадан

Комиссия Магаданского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <....>, руководствуясь статьей 23, частью 1 ст. 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 26 декабря 2011 года по делу № 02-9/14-2011 о нарушении КУМИ Хасынского района Магаданской области (Магаданская область, пгт. Палатка, ул. Ленина, д. 76) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

КУМИ Хасынского района Магаданской области в срок до 20 января 2012 года устранить нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в предоставлении преимуществ индивидуальному предпринимателю Б. путем продления на

неопределенный срок Договора аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 г. с индивидуальным предпринимателем Бардиной Е.И. в нарушение пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", что может привести к ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами, желающими осуществить вход на рынок, посредством получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности, путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего внести изменения в договор аренды муниципального имущества № 87 от 26.04.2010 г. установив срок его действия в соответствии с требованием пункта 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Магаданское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения с приложением подтверждающих документов.