

РЕШЕНИЕ

Дело №17

11 апреля 2012

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены комиссии:

Гритчин И.Н. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Воблов Д.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

рассмотрев дело №17 в отношении управления имущественных отношений администрации города Лермонтова по признакам нарушения требований части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь статьями 10, 23, 39, 41, 49 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю проведена плановая проверка соблюдения требований антимонопольного законодательства в отношении органов местного самоуправления города Лермонтова.

21.05.2010 года управлением имущественных отношений администрации города Лермонтова заключен договор купли-продажи №4 с ООО «Альянс».

Пунктом 1.2.2 договора определен предмет договора – нежилые помещения общей площадью 22,4 кв.м., расположенные в цокольном этаже по адресу: г. Лермонтов, ул. Шумакова, 1.

Пунктом 2.1 договора на основании проведенной оценки рыночной стоимости имущества определена цена договора – 187 197 рублей 47 коп.

В указанном договоре имелись противоречия, а именно – во вводной части в качестве «покупателя» указано ООО «Альянс» в лице директора <***>, а в пункте 6 договора покупателем выступает ООО фирма «Бизнес-клуб» в лице <***>.

18.04.2011 года управлением имущественных отношений администрации города Лермонтова с ООО «Альянс» заключено дополнительное соглашение к указанному договору, в соответствии с которым изменен предмет договора. В соответствии с измененными условиями договора, покупатель получает в собственность нежилые помещения, расположенные по адресу г. Лермонтов, ул. Ленина, 15 / ул. Комсомольская, 1, общей площадью 273,5 кв. м.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

На рассмотрение дела, назначенное на 11.04.2012 года явилась начальник управления имущественных отношений администрации города Лермонтова <***>, которая представила письменные объяснения по существу рассматриваемого дела и пояснила, что представленный в ходе выездной проверки договор №4 с ООО «Альянс» является ошибочным, фактически был заключен договор, предметом которого выступали нежилые помещения площадью 273,5 кв.м. Оценочная стоимость передаваемых помещений определена независимым оценщиком и составляет 2 996 000 руб.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы и выслушав объяснения начальника управления имущественных отношений администрации города Лермонтова <***>, установила следующее.

21.05.2010 года управлением имущественных отношений администрации города Лермонтова заключен договор №4 купли-продажи муниципального имущества с ООО «Альянс» в порядке реализации указанным обществом преимущественного права приобретения указанного имущества в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ.

В качестве документов, подтверждающих наличие у ООО «Альянс» преимущественного права на приобретение указанного имущества, представлены следующие договоры аренды:

№договора	Дата заключения	Срок действия	Арендуемая площадь
53	30.12.2009	01.01.2010 – 30.12.2010	273,3
53	12.12.2007	01.01.2008 – 30.12.2008	273,3
53	12.12.2006	01.01.2007 – 30.12.2007	273,3
53	05.12.2005	01.01.2006 – 01.07.2006	273,3

Каждый из указанных договоров содержит пункт 7.2, согласно которого действие договора прекращается по истечению установленного в нем срока. В то же время, в договорах имеется пункт 7.7, в соответствии с которым в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается продленным на тех же условиях на следующие 12 месяцев со дня, оговоренного в договоре, как день прекращения его действия, при этом договор подлежит

государственной регистрации.

Управлением имущественных отношений администрации города Лермонтова не представлены сведения о государственной регистрации какого-либо из договоров. Более того, сами договоры также не содержат отметок об их государственной регистрации.

Следовательно, срок действия указанных договоров не продлялся, и имущество находилось в аренде у ООО «Альянс» только в течение периодов времени, оговоренных в договорах.

Статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ предусмотрено, что преимущественное право на приобретение арендуемого имущества субъектами малого и среднего предпринимательства может быть реализовано только при наличии совокупности следующих условий:

- 1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;
- 2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;
- 3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;
- 4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, для признания факта наличия преимущественного права на приобретение муниципального имущества арендатор должен непрерывно владеть этим имуществом как минимум с 22.07.2006 года.

Из представленных договоров следует, что встроенные нежилые помещения общей площадью 273,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Лермонтов, ул. Ленина, 15, получены ООО «Альянс» в аренду на период с 01.01.2006 года по 01.07.2006 года.

В последующем ООО «Альянс» владел указанным имуществом на праве аренды в периоды 01.01.2007 г. – 30.12.2007 г., 01.01.2008 г. – 30.12.2008 г., 01.01.2010 г. – 30.12.2010 г.

Соответственно, за период с 01.01.2006 года до момента заключения договора купли-продажи №4 от 21.05.2010 года указанное имущество выбывало из владения ООО «Альянс» три раза: с 01.07.2006 года по 31.12.2006 года (6 месяцев), с 30.12.2007 года по 31.12.2007 года (1 день), с 30.12.2008 года по 31.12.2009 года (1 год и 1 день).

Таким образом, нежилые помещения общей площадью 273,3 кв.м. расположенные по адресу: г. Лермонтов, ул. Ленина, 15, не находились во владении ООО «Альянс» непрерывно, а, следовательно, на момент заключения договора №4 от 21.05.2010 года отсутствовали предусмотренные частью 1 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ основания для приобретения указанного имущества в порядке реализации преимущественного права на его приобретение.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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.

Передача ООО «Альянс» объектов недвижимости в собственность без проведения торгов обеспечивает указанному обществу необоснованные преимущества, позволяя приобрести муниципальное имущество в условиях отсутствия конкурентной борьбы. Кроме того, управление имущественных отношений администрации города Лермонтова, предоставив указанные помещения конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов, лишило иных потенциальных претендентов на получение указанного имущества возможности бороться за право получения его в собственность, тем самым ограничив конкуренцию между такими претендентами.

Соответственно, действиями управления имущественных отношений администрации города Лермонтова по заключению договора №4 от 21.05.2010 года купли-продажи муниципального имущества с ООО «Альянс» допущено нарушение статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 10, 23, 39, 41, 49 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

Признать управление имущественных отношений администрации города Лермонтова нарушившим требования части 1 статьи 15 Федерального закона от

26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении договора №4 от 21.05.2010 года купли-продажи муниципального имущества с ООО «Альянс» в порядке реализации преимущественного права на приобретение указанного имущества при отсутствии оснований, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 года №159-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

В связи с тем, что договор купли-продажи на момент вынесения решения заключен, предписание не выдавать.