

РЕШЕНИЕ № 534

02.10.2015г.

г. Иркутск

Резолютивная часть решения оглашена 02.10.2015г.

Полный текст решения изготовлен 16.10.2015г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председатель Комиссии – (.....); члены Комиссии: (.....), (.....), в отсутствие представителя ответчика – КУМИ МО «Братский район», при участии заинтересованного лица – ИП Гирей Л.В., рассмотрев дело № 337 от 03.09.2015г. по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», в связи с бездействием - не принятием мер по изъятию из хозяйственного оборота муниципального имущества, являющегося предметом договора № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г., заключенных с ИП Гирей Л.В.,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области поступило заявление от 03.06.2015г. вхд. № 6222 на неправомерные действия сотрудников КУМИ МО «Братский район», связанные с проведением двух открытых аукционов на право заключения договора муниципального имущества, расположенного по адресу: Иркутская область, Братский район, с.Тангуй, ул.Строительная, д.17, пом.3 и не заключением договоров аренды изолированных объектов, расположенных по адресу: Иркутская область, Братский район, с.Тангуй, ул.Строительная, д.17, пом.3 с ИП Гирей Л.В., с ИП Шаранда З.С. В действиях администрации, изложенных в заявлении, признаков нарушения антимонопольного законодательства установлено не было. Вместе с тем, Иркутское УФАС приказом № 337 от 03.09.2015г. возбудило дело в отношении КУМИ МО «Братский район» по признакам нарушения требований ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», в связи с бездействием - не принятием мер по изъятию из хозяйственного оборота муниципального имущества, являющегося предметом договора № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г., заключенных с ИП Гирей Л.В.

Согласно Определения Иркутского УФАС России № 1493 «О назначении дела №

227 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению» от 03.09.2015г., дело назначено к рассмотрению на 25.09.2015г. на 14ч. 00м.

25.09.2015г. Комиссией УФАС по Иркутской области был объявлен перерыв в заседании Комиссии по рассмотрению дела № 337 до 11ч. 30 м. 02.10.2015г.

В соответствии с доводами, изложенными в заявлении, ИП Гирей Л.В. и Шаранда З.С. осуществляют предпринимательскую деятельность по одному и тому же адресу: Иркутская область, с.Тангуй, ул.Строительная, д.17, пом.3, которое арендуют у КУМИ МО «Братский район»: ИП Гирей Л.В. арендует помещение, общей площадью 50, 00 кв.м. по договорам аренды с 04.08.2010г. по сегодняшний день, ИП Шаранда З.С. – 20, 00 кв.м. по договорам аренды с 07.09.2010г. по сегодняшний день. Изолированные помещения изолированы друг от друга, имеют отдельные входы.

КУМИ МО «Братский район» провел два открытых аукциона на право заключения договоров аренды указанного муниципального имущества 19.12.2014г. и 19.03.2015г.

19.12.2014г. на аукцион на право заключения договора аренды был выставлен Лот № 27, общей площадью 40, 8 кв.м. указанного муниципального помещения, обремененного договором аренды с ИП шаранда З.С.

19.03.2015г. на аукцион на право заключения договора аренды был выставлен Лот № 14, общей площадью 50, 0 кв.м. указанного муниципального помещения, обремененного договором аренды с ИП Шаранда З.С.

На сегодняшний день КУМИ МО «Братский район» не заключает договор аренды ни с ИП Гирей Л.В., победившей в аукционе, ни с ИП Шаранда З.С., с которой заключен договор аренды без торгов.

КУМИ МО «Братский район» в своих письменных пояснениях сообщает следующее.

По состоянию на 04.08.2015г. в реестре муниципальной собственности МО «Братский район» числится нежилое помещение, расположенное в одноэтажном деревянном здании бывшего КБО муниципальной собственности МО «Братский район» по адресу: Иркутская область, Братский район, с.Тангуй, ул.Строительная, д.17, пом.3, общей площадью 120, 00 кв.м. (реестровый номер нежилого помещения 16243) (далее – Помещение), которое не поставлено на государственный кадастровый учет.

Помещение состоит из нескольких нежилых помещений, не выделенных в самостоятельные объекты и не поставленных на государственный кадастровый учет по причине дефицитного дотационного бюджета МО «Братский район».

Арендаторами Помещения по состоянию на 04.08.2015г. являются:

- ИП Гирей Л.В. арендует 50, 00 кв.м. (фактически 56, 00 кв.м.) (далее – Объект № 1) под торговую точку на основании договора № 83 аренды муниципального имущества от 02.08.2012г., заключенного без проведения торгов (срок аренды с 12.06.2012г. по 10.07.2012г. (договор № 83 от 02.08.2012г.), с 12.06.2012г. до проведения конкурса (дополнительное соглашение от 09.08.2012г. к договору № 83 от 02.08.2012г.);

- ИП Большакова Л.И. – 34, 8 кв.м. (далее – Объект № 2) под торговую точку (канцелярские товары), на основании договора № 98 аренды муниципального имущества от 25.12.2014г., заключенного по результатам открытого аукциона;

- ИП Шаранда З.М. – 20, 00 кв.м. (фактически 40, 00 кв.м.) (Объект № 3) под торговую точку, на основании договора № 69 аренды муниципального имущества от 01.11.2013г., заключенного без проведения торгов.

Указанные арендуемые нежилые помещения в самостоятельные отдельные объекты учета также не выделены.

14.07.2014г. в целях формирования лотов для открытого аукциона специалистами КУМИ МО «Братский район» была проведена проверка учета, использования и сохранности имущества МО «Братский район» в с. Тангуй, в процессе которой осмотрено и измерено, в том числе указанное Помещение, и после проведения которой были сформированы лоты для проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества на Объекты, арендуемые ИП Гирей Л.В., ИП Шаранда З.С., ИП Огай М.В.

Площадь по лотам была принята равной фактической площади помещений, используемых арендаторами: по помещению, обремененному договором аренды с ИП Гирей Л.В. – 56, 00 кв.м., по помещению, обремененному договором аренды с ИП Огай М.В. -34,8 кв.м., по помещению, обремененному договором аренды с ИП Шаранда З.С.- 40, 8 кв.м.

В отношении нежилого помещения, площадью 50, 00 кв.м. (фактически 56, 00 кв.м.), арендуемого ИП Гирей Л.В. лоты не формировались и открытые аукционы на право заключения договоров аренды не проводились, уведомления о проведении открытых аукционов на право заключения договора аренды на занимаемое ИП Гирей Л.В. помещение и о расторжении договора № 83 аренды муниципального имущества от 02.08.2012г. после подведения итогов аукциона, в адрес ИП Гирей Л.В. КУМИ МО «Братский район» не направлялись, поскольку с ноября 2014г. по апрель 2015г. арендуемый объект ИП Гирей Л.В. находился в судебном споре (основное дело № А19-18138/2014). В апреле 2015г. ИП Гирей Л.В. обратилась с заявлением об отмене определения Арбитражного суда Иркутской области по делу А19-18138/2014 (решение об отказе в удовлетворении заявления от 29.09.2015г. по делу № А19-8454/2015).

ИП Гирей Л.В. приняла участие в открытом аукционе на право заключения договоров муниципального имущества, объявленного на 19.03.2015г., на котором было выставлено нежилое помещение, общей площадью 50. 00 кв.м. (фактически 40, 00 кв.м., фактическая ошибка была выявлена после направления уведомления в адрес ИП Гирей Л.В., как единственному участнику аукциона по Лоту № 14, и которая подлежала исправлению путем заключения дополнительного соглашения к договору), обремененное договором аренды с ИП Шаранда З.С.

Аукцион признан несостоявшимся с единственным участником (ИП Гирей Л.В.), что подтверждается публикацией извещения № 260115/0243160/01 и результатов торгов на официальном сайте РФ в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru

В настоящее время, в соответствии с ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», КУМИ МО «Братский район» решается вопрос о расторжении с ИП Гирей Л.В. договора

аренды № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. на указанное нежилое помещение, общей площадью 50 00 кв.м. и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на нежилое помещение.

В Арбитражный суд Иркутской области подготовлено искового заявления от 11.09.2015г. №1989 о расторжении договора аренды № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на указанное нежилое помещение, площадью 56, 00 кв.м.

Изучив материалы дела, объяснения ответчика, Комиссия УФАС по Иркутской области пришла к следующим выводам.

02.08.2012г. КУМИ МО «Братский район» заключило с ИП Гирей Л.В. договор аренды № 83, без проведения торгов, срок действия договора: с 12.06.2012г. по 10.07.2012г. (дополнительным соглашением от 09.08.2012г. к договору № 83 от 02.08.2012г. был установлен новый срок действия договора: с 12.06.2012г. до проведения конкурса).

Договор № 83 аренды муниципального имущества, заключенный с Гирей Л.В. 02.08.2012г. без проведения торгов не расторгнут, имущество КУМИ МО «Братский район» не истребовано у ИП Гирей Л.В.

01.11.2013г. КУМИ МО «Братский район» заключило с ИП Шаранда З.М. договор № 69 аренды муниципального имущества, без проведения торгов.

19.12.2014г. и 19.03.2015г. проведены открытые аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества только в отношении Объектов № 2 и № 3 в указанном Помещении, арендуемых ИП Огай М.В. и ИП Шаранда З.С.; в отношении Объекта № 1, арендуемого ИП Гирей Л.В. открытый аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества, проведен не был.

25.12.2014г. КУМИ МО «Братский район» заключило с ИП Большаковой Л.И. договор № 98 аренды муниципального имущества на Объект № 2, по результатам открытого аукциона.

ИП Гирей Л.В. приняла участие в открытом аукционе на право заключения договоров муниципального имущества, объявленного на 19.03.2015г., на котором был выставлен Объект № 3 (аукцион признан несостоявшимся с единственным участником (ИП Гирей Л.В.).

Согласно п. 14 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона N 135-ФЗ заключение договоров аренды 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 исключениями, предусмотренными указанной ст. ФЗ № 135-ФЗ, в частности являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему

такое имущество.

Вместе с тем, предоставление имущества отдельным хозяйствующим субъектам в обход общих процедур, в нарушение прямого запрета, установленного ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Заключение договора на новый срок регламентируется ст. 621 ГК РФ, в соответствии с которой, по истечении срока договора арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. На момент заключения договора аренды № 83 от 02.08.2012г. с Гирей Л.В. действовала ч.1 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающая обязательность проведения торгов при передаче муниципального имущества в аренду.

Исходя из ч.9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», заключение договора аренды на новый срок осуществляется без проведения торгов, в случае, если истекший договор аренды был заключен по результатам проведения торгов.

Таким образом, действия администрации МО «Братский район» по предоставлению муниципального имущества, являющегося предметом договора аренды № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г. и по продлению срока договора аренды № 83 от 02.03.2012г. без проведения торгов, имеет признаки нарушения ч. 1 и ч.9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку приводят и (или) могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в связи с предоставлением муниципального имущества отдельному хозяйствующему субъекту в приоритетном порядке.

Согласно ст. 41.1 ФЗ «О защите конкуренции», дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Следовательно, дело о нарушении администрацией МО «Братский район» ч.1 и ч.9 ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», в связи с предоставлением муниципального имущества отдельному хозяйствующему субъекту по договору аренды № 83 от 02.03.2012г. и с заключением дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г. на новый срок без проведения торгов, не могло быть возбуждено, поскольку со дня заключения договора аренды № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г. прошло более трех лет.

Вместе с тем, соглашение о расторжении договора № 83 аренды муниципального имущества от 02.03.2012г. между МО «Братский район» и ИП Гирей Л.В., на момент возбуждения дела Иркутским УФАС России № 337 от 03.09.2016г., подписано не было, ИП Гирей Л.В. пользовался муниципальным имуществом, арендодателем не предпринимались меры к возврату муниципального имущества в казну, имущество, арендуемое ИП Гирей Л.В. не было выставлено на открытый аукцион на право его аренды.

В результате бездействия администрации договор аренды № 83 от 02.03.2012г. возобновлен на тех же условиях на срок: с 12.06.2012г. до проведения конкурса.

Доводы администрации о не выставлении арендуемого помещения ИП Гирей на торги в декабре 2014 и марте 2015 годов, в связи с тем, что в отношении арендуемого помещения рассматривалось дело в суде, Комиссия считает не состоятельными, поскольку иск ИП Гирей был заявлен о реализации преимущественного права аренды. Данное право, согласно ст.621 ГК РФ, можно реализовать только при прочих равных условиях - на торгах. Более того, администрацией не предпринимались меры об изъятии помещения из незаконного владения ИП Гирей с 12.06.2012 года, с момента заключения дополнительного соглашения к договору аренды, в котором указано, что договор действует только до проведения конкурса (переходный период с момента окончания срока действия договора аренды)

Согласно ч.1. ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Таким образом, непринятие органом местного самоуправления мер по изъятию из хозяйственного оборота муниципального имущества (бездействие), являющегося предметом договора аренды № 83 от 02.03.2012г. и дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г., в связи с истечением срока действия указанного договора является нарушением ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку бездействие КУМИ МО «Братский район» приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Вместе с тем, к моменту вынесения решения по делу № 337, в соответствии с ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», КУМИ МО «Братский район» предприняты меры к истребованию муниципального имущества и к обеспечению конкуренции на данном рынке путем подачи в Арбитражный суд Иркутской области искового заявления 28.09.2015г. о расторжении договора аренды муниципального имущества № 83 от 02.03.2012г.

01.10.2015г. Арбитражным судом Иркутской области по делу № А19-15486/2015 вынесено определение, которым исковое заявление КУМИ МО «Братский район» о расторжении договора аренды муниципального имущества № 83 от 02.08.2012г. оставлено без движения, истцу предложено в срок до 30.10.2015г. устранить обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения.

06.10.2015г. КУМИ МО «Братский район» в Арбитражный суд Иркутской области по делу № А19-15486/2015 подано ходатайство о приобщении к делу дополнительных документов.

Следовательно, Комиссия приходит к выводу о том, что основания для выдачи администрации предписания об осуществлении действий, направленных на обеспечение конкуренции, отсутствуют.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, п.1 ч.1 ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать КУМИ МО «Братский район» нарушившим ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, в связи с бездействием - не принятием мер по изъятию из хозяйственного оборота муниципального имущества, являющегося предметом договора № 83 от 02.03.2012г., дополнительного соглашения от 09.08.2012г. к договору аренды № 83 от 02.03.2012г., заключенных с ИП Гирей Л.В., без проведения торгов, что приводит и (или) может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке.
2. Копию решения направить в адрес лиц, участвующих в деле.

Председатель Комиссии

(.....)

Члены Комиссии

(.....)

(.....)

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

