

РЕШЕНИЕ
по делу №А-349/17.1-11

г.Уфа, ул.Пушкина, 95

Резолютивная часть решения оглашена 14 декабря 2011 г.
В полном объеме решение изготовлено 28 декабря 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

в присутствии представителей:

Комитета Управления собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Давлекановскому району и городу Давлеканово (454300, Республика Башкортостан, г. Давлеканово, ул. Красная Площадь, 9):

– <...> по доверенности № 477 от 01.12.2011;

– <...> по доверенности №448 от 07.12.2011;

ООО «Эколог» (453400, Республика Башкортостан, г. Давлеканово, ул. К.Маркса, 133а):

– <...> по доверенности № 028/НАВ от 03.11.2011г.,

ООО «Коммунальник» Гаималов З.Г. – директор на основании приказа от 18.10.2010г.

Рассмотрев дело №А-349/17.1-11 по признакам нарушения Комитетом Управления собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Давлекановскому району и городу Давлеканово части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее - Управление) поступило обращение ООО «Эколог» с содержащейся в ней жалобой о наличии в действиях Комитета по управлению собственностью Министерства Земельных и имущественных отношений РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово (далее – КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово) признаков нарушения антимонопольного законодательства в части заключения, без проведения торгов, договора аренды от 16.04.2008 г. № 38-б «О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» с ООО «Коммунальник».

Из обращения ООО «Эколог», а также представленной в адрес Управления, КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово информации, установлено следующее.

На основании Постановления главы администрации муниципального района Давлекановский район РБ № 323 от 16.06.2006 между КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово и ООО «Коммунальник» был заключен договор « О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» № 111 от 16.06.2006.

Согласно приложению № 1 к Постановлению главы администрации муниципального района Давлекановский район РБ № 323 от 16.06.2006 ООО «Коммунальник» был передан имущественный комплекс, состоявший из 22 единиц автотранспортной и автотракторной техники, 21 единицы оборудования, здания и столярного цеха.

По истечению срока договора « О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» № 111 от 16.06.2006 действие отношений возникших на его основе неоднократно продлевались без проведения торгов, путем заключения новых договоров «О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» (в том числе от 16.04.2008 г. № 38-б).

При этом ООО «Эколог» в своем обращении, направленном в адрес Управления отдельно было указано, что с момента заключения договора (16.04.2008), арендные платежи за пользование муниципальным имуществом произведены не были.

КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово во исполнение направленного Управлением запроса информации от 25.11.2011 г. № 9/11542 представил письменное обоснование заключения договора аренды на новый срок.

Из данного письменного обоснования следует, что причиной заключения с ООО «Коммунальник» договора аренды на новый срок, без проведения процедуры торгов, являлось предусмотренное в части 3 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 - ФЗ «О защите конкуренции», право заключения до 1 июля 2015 г. на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 - ФЗ «О защите конкуренции», и 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.

Также КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово было подтверждено, что ООО «Коммунальник» имеет задолженность перед местным бюджетом в размере 357 202, 71 рублей за весь период пользования имущественным комплексом (с 2006 по 2011 годы).

На основании части 3 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2010 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением было принято решение о возбуждении дела №А-349/17.1-11 и создании комиссии по рассмотрению дела в отношении КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» выразившихся в заключении договора аренды от 16.04.2008 № 38-б «О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» с ООО «Коммунальник» без проведения процедуры торгов.

На заседании Комиссии Башкортостанского УФАС России Представитель КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово подтвердил изложенные в вышеуказанном письменном обосновании доводы о том, что КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово имела право на заключение с ООО

«Коммунальник» договора аренды на новый срок, без проведения процедуры торгов.

Представителем ООО «Коммунальник» в качестве обоснования причин невнесения арендных платежей было заявлено, что в 2010 ООО «Коммунальник» за счет собственных средств, проводила уборку территории вокруг озера Асылыкуль, в связи, с чем не имела возможность своевременно вносить арендную плату.

В ходе заседания комиссии были представлены и исследованы документы, поступившие в адрес Управления от подразделения Башкортостанстата в г. Давлеканово. Исходя из содержащейся в представленной документации информации Комиссией было установлено следующее.

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции вступила в силу 02.07.2008.

Статья 621 ГК РФ устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное имущество.

Таким образом, положения статьи 621 ГК РФ не являются исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и, следовательно, не являются основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

В пункте 31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» указано, что по смыслу статьи 621 ГК РФ заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора.

При заключении договора на новый срок у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Кодекса должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Таким образом, заключение на новый срок договоров аренды государственного имущества, в том числе путем заключения дополнительных соглашений, должно осуществляться в соответствии с требованиями статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела было установлено, что ООО «Коммунальник» является субъектом малого предпринимательства.

Часть 3 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2010 №135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает, что для заключения на новый срок договоров аренды указанных в части 1 и 3 статьи 17.1 данного Федерального закона с субъектами малого и среднего предпринимательства в качестве обязательного требования является отсутствие на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 3 статьи 619 Гражданского кодекса РФ основанием для досрочного расторжения судом договора аренды по требованию арендодателя является не внесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

Пунктом 5.2.4 договора аренды от 16.04.2008 № 38-б «О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» также предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке требовать расторжения договора в случае неуплаты или просрочки Арендатором внесения арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. При этом данным договором установлено, что частичное внесение арендной платы приравнивается к ее

невнесению, невнесение (частично внесение) Арендатором арендной платы в течении более чем за два срока подряд является основанием для досрочного расторжения договора.

Просрочка ООО «Коммунальник», исходя из вышеизложенных доказательств составляет более трех месяцев.

При этом необходимо отметить, что доказательств по взысканию арендных платежей и пеней за просрочку платежа за весь период действия договорных отношений, КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово представлено не было.

Часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2010 №135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает, что 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.

Исходя из вышеизложенного КУС МЗИО РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово не имела права осуществлять продление договора аренды имущественного комплекса без проведения процедуры торгов так как ООО «Коммунальник» имело просрочку по арендным платежам и не соответствовало требованиям, указанным в части 3 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2010 №135-ФЗ «О защите конкуренции» касаясь отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

Ответчиком и ООО «Коммунальник» в ходе рассмотрения дела не представлены документы и сведения о том, что в указанных случаях соглашения об изменении срока договоров аренды могли заключаться без проведения торгов на основании частей 1 и 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу, что заключение на новый срок договора аренды № 38-б от 16.04.2008 (путем заключения дополнительных соглашений): № 1 от 16.03.2009, № 2 от 16.02.2010, № 3 от 01.02.2011 без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом после 02.07.2008 является нарушением требований части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, чч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Башкортостанского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 –ФЗ «О защите конкуренции» Комитет по управлению собственностью Министерства Земельных и имущественных отношений РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово выразившееся в заключении договора аренды от 16.04.2008 № 38-б «О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» (путем заключения дополнительных соглашений): № 1 от 16.03.2009, № 2 от 16.02.2010, № 3 от 01.02.2011 с ООО «Коммунальник» , без проведения процедуры торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом после

02.07.2008.

2. Выдать предписание Комитету по управлению собственностью Министерства Земельных и имущественных отношений РБ по Давлекановскому району и г. Давлеканово о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

ПРЕДПИСАНИЕ №263 – А – 349/17.1-11

28.12.2011, г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего Решения от 14.12.2011 (в полном объеме решение изготовлено 28.12.2011) по делу № А-349/17.1-11, о нарушении Комитетом Управления собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Давлекановскому району и городу Давлеканово (454300, Республика Башкортостан, г. Давлеканово, ул. Красная Площадь, 9) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету Управления собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Давлекановскому району и городу Давлеканово (454300, Республика Башкортостан, г. Давлеканово, ул. Красная Площадь, 9) в срок до 30.12.2011 прекратить нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

выразившееся в заключении договора аренды от 16.04.2008 № 38-б «О передаче имущественного комплекса в аренду без права выкупа» (путем заключения дополнительных соглашений): № 1 от 16.03.2009, № 2 от 16.02.2010, № 3 от 01.02.2011 с ООО «Коммунальник», без проведения процедуры торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом после 02.07.2008года, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции на соответствующем товарном рынке, а именно в дальнейшем при передаче муниципального имущества совершать действия, направленные на обеспечение конкуренции, в том числе: 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, должно быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республики Башкортостан не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель комиссии:

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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