

РЕШЕНИЕ № 2/ов

Резолютивная часть решения оглашена 20 марта 2015 года

Решение в полном объеме изготовлено 3 апреля 2015 года
Саратов

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... - руководитель управления, председатель Комиссии;
2. ... – заместитель руководителя управления, член Комиссии;
3. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
4. ...– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 2/ов по признакам нарушения администрацией Питерского муниципального района Саратовской области, ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1, 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Саратовским УФАС России была проведена плановая документарная проверка в отношении администрации Питерского муниципального района Саратовской области.

По результатам данной проверки, 12.01.2015 было возбуждено дело № 2/ов в отношении администрации Питерского муниципального района Саратовской области (далее по тексту – Администрация) по признакам нарушения ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции.

Как следует из пояснений Администрации (исх. № 877 от 13.03.2015), положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции к договору аренды нежилого помещения № 18 от 20.08.2007 (далее - договор аренды № 18) не применимы, поскольку были введены в действие после возникновения договорных правоотношений и обратной силы не имеют, в связи с чем нарушение Администрацией ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции допущено не было.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

20.08.2007 между Администрацией и государственным унитарным предприятием «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» (далее - ГУП "Сартехинвентаризация") был заключен договор аренды № 18 на объект муниципальной собственности – нежилое помещение на первом этаже дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Питерский район, с. Питерка, ул. Советская, д. 38, общей площадью 42,2 кв.м.

На момент подписания договора аренды № 18 на объект муниципальной собственности от 20.08.2007 действовал Закон о защите конкуренции.

В соответствии с п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная помощь – предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов или организациями преимуществ, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Согласно части 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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.

Следовательно, передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без получения согласия антимонопольного органа либо без проведения торгов создаёт для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределённого круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении данного имущества, и нарушает ст.ст. 20, 15 Закона о защите конкуренции.

Срок действия договора аренды № 18 установлен с 20.08.2007 по 20.07.2008, то есть на 11 месяцев.

Исходя из п. 2.2 договора аренды № 18 по истечении срока действия договор автоматически считается перезаключенным на следующие 11 месяцев, если ни одна из сторон не менее чем за 1 месяц не заявила о намерении расторгнуть договор аренды.

Документов о проведении торгов на право заключения договора аренды вышеуказанного муниципального имущества Администрацией не представлено.

Предоставление муниципальной преференции органами местного самоуправления должно осуществляться в целях указанных в ч. 1 ст. 19 Закона о защите конкуренции и в порядке установленном статьей 20 Закона о защите конкуренции.

Администрация с заявлением о предоставлении муниципальной помощи ГУП "Сартехинвентаризация" в Саратовское УФАС России не обращалась.

В соответствии с частью 4 статьи 19 Закона о защите конкуренции не является государственной или муниципальной преференцией предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, вступившей в силу 30 июня 2008 года, заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

Следовательно, заключение договоров аренды государственного, муниципального имущества должно осуществляться в порядке, установленном [статьей 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создаёт для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределённого круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении данного имущества.

После вступления в действие Закона о защите конкуренции 26.10.2006, любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 9 Закона о защите конкуренции, является нарушением порядка предоставления государственной или муниципальной преференции, предусмотренного статьёй 20 данного закона, и влечёт за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления государственной или муниципальной преференции, а также возврата данного имущества.

Согласно п. 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьёй 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Исходя из изложенной выше позиции Пленума ВАС РФ договор аренды № 18 является ничтожным в силу закона, так как были заключены с нарушением норм Закона о защите конкуренции.

Таким образом, распоряжение муниципальным имуществом произошло не посредством проведения торгов, а прямым волеизъявлением органов местного самоуправления, что противоречит требованиям Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссией Саратовского УФАС России сделан вывод о том, что действия администрации Питерского муниципального района Саратовской области по передаче муниципального имущества ГУП "Сартехинвентаризация" посредством заключения договора аренды № 18 от 20.08.2007 без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, без проведения торгов нарушают часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции, поскольку указанные действия влекут создание преимущественных условий деятельности для ГУП "Сартехинвентаризация" и приводят к ограничению конкуренции на рынке недвижимого имущества.

В соответствии с соглашением от 24.11.2014 о расторжении договора аренды нежилого помещения № 18 от 20.08.2007, указанный договор расторгнут.

В соответствии с п. 1 акта приема-передачи от 25.12.2014 по договору аренды нежилого помещения № 18 от 20.08.2007 арендатор (ГУП "Сартехинвентаризация") передает, а арендодатель (Администрация) принимает нежилые помещения на первом этаже дома, расположенного по адресу: Саратовская область, Питерский район, с. Питерка, ул. Советская, д. 38, общей площадью 42,2 кв.м.

В связи с изложенным, Комиссия Саратовского УФАС России считает необходимым производство по делу № 2/ов в отношении администрации Питерского муниципального района Саратовской области прекратить в связи с добровольным устранением нарушений антимонопольного законодательства и его последствий.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Питерского муниципального района Саратовской области нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2. Производство по делу № 2/ов в отношении администрации Питерского муниципального района Саратовской области прекратить в связи с добровольным устранением нарушений антимонопольного законодательства и его последствий.

Председатель Комиссии: ...

...

Члены Комиссии: ...

...