

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 20 марта 2012 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объёме изготовлено 22 марта 2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Ельчанинов А. А. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Камнева Н. П. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Рисов А. В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 9 от 29.02.2012г. по признакам нарушения администрацией Коченёвского района Новосибирской области (ул. Октябрьская, д. 43, р. п. Коченёво, Новосибирская область, 632644) части 1 статьи 15, части 3 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя администрации Коченёвского района Новосибирской области - «...» исполняющей обязанности главы администрации Коченёвского района (распоряжение администрации Коченёвского района о возложении обязанностей главы района от 07.03.2012г. № 29-рк), прокуратура Коченёвского района о дате, месте и времени рассмотрения дела уведомлена надлежащим образом, на рассмотрение дела представитель прокуратуры Коченёвского района не явился,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России из прокуратуры Коченёвского района Новосибирской области поступили материалы проверки использования помещений, находящихся в муниципальной собственности Коченёвского района для рассмотрения вопроса о соответствии действий администрации Коченёвского района антимонопольному законодательству.

В ходе рассмотрения материалов прокуратуры Коченёвского района Новосибирским УФАС России установлено следующее.

Распоряжением главы администрации Коченёвского района от 17.02.2010г. № 66-р принято решение об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, закреплённого на праве оперативного управления за МДОУ «Детский сад «Рябинка». Согласно протокола № 3 о результатах проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества от 04.06.2010г. победителем аукциона по лоту

№ 2 признано ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации».

16.06.2010г. на основании протокола № 3 от 04.06.2010г. между МДОУ «Детский сад «Рябинка» и ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» заключён договор аренды нежилых помещений № 07-о. Предметом договора является аренда нежилого помещения площадью 14,36 кв. м., закреплённого на праве оперативного управления за МДОУ «Детский сад «Рябинка», расположенного по адресу: Новосибирская область, Коченёвский район, с. Новомихайловка, ул. Центральная, д. 17. Согласно пункта 7.1 договор действует с 16.06.2010г. по 31.05.2011г., то есть 11 месяцев.

01.06.2011г. администрация Коченёвского района в лице первого заместителя главы администрации «...» МДОУ «Детский сад «Рябинка» и ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» заключают договор аренды нежилых помещений № 43. Предметом договора является аренда нежилого помещения, площадью 14,36 кв. м., находящегося в здании МДОУ «Детский сад «Рябинка» по адресу ул. Центральная, д. 17, с. Новомихайловка, Коченёвский район, Новосибирская область. Согласно пункта 7.1 договор действует с 01.06.2011г. по 30.06.2011г., то есть 30 дней.

01.07.2011г. администрация Коченёвского района в лице первого заместителя главы администрации «...» МДОУ «Детский сад «Рябинка» и ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» заключают договор аренды нежилых помещений № 44. Предметом договора является аренда нежилого помещения, площадью 14,36 кв. м., находящегося в здании МДОУ «Детский сад «Рябинка» по адресу ул. Центральная, д. 17, с. Новомихайловка, Коченёвский район, Новосибирская область. Согласно пункта 7.1 договор действует с 01.07.2011г. по 31.07.2011г., то есть 30 дней.

01.08.2011г. администрация Коченёвского района в лице первого заместителя главы администрации «...», МДОУ «Детский сад «Рябинка» и ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» заключают договор аренды нежилых помещений № 45. Предметом договора является аренда нежилого помещения, площадью 14,36 кв. м., находящееся в здании МДОУ «Детский сад «Рябинка» по адресу: ул. Центральная, д. 17, с. Новомихайловка, Коченёвский район, Новосибирская область. Согласно пункта 7.1 договор действует с 01.08.2011г. по 31.08.2011г., то есть 30 дней.

Из материалов прокурорской проверки следует, что с 01.09.2011г. до момента проведения проверки, т. е. 30.01.2012г. договоры аренды на нежилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, администрации Коченёвского района не заключались. ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» без заключения договора аренды продолжает пользоваться нежилым помещением площадью 14,36 кв. м., расположенным по адресу: ул. Центральная, д. 17, с. Новомихайловка, Коченёвский район, Новосибирская область.

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено в отношении администрации Коченёвского района по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 3 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в сдаче в аренду муниципального недвижимого имущества ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» в нарушение порядка, предусмотренного статьёй 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №

135-ФЗ «О защите конкуренции», что исключает доступ к муниципальному имуществу иных хозяйствующих субъектов, которые могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права, что может привести к ограничению конкуренции.

По существу дела администрация Коченёвского района представила следующее объяснение.

Решение об организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, закреплённого за муниципальным дошкольным образовательным учреждением «Детский сад «Рябинка» на праве оперативного управления, было принято распоряжением администрации от 17.02.2010г. № 66-р. Подготовка документов велась в период, когда порядок проведения конкурсов, аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества не был определён. Информация о проведении торгов и их результаты на официальном сайте в сети «Интернет» отсутствовала, так как на момент проведения аукциона администрация не имела официального сайта. Вся информация об аукционе была размещена в газете «Коченевский вестник». С 01.09.2011г. администрацией района с ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» не был заключён договор аренды в связи с невозможностью проведения торгов ввиду отсутствия регистрации администрации района на официальном сайте проведения торгов Российской Федерации. В настоящее время администрацией района принимаются меры к устранению нарушений антимонопольного законодательства. Администрация банка предупреждена об освобождении помещения, проводится экспертная оценка последствий заключения договора аренды.

На заседании Комиссии представитель администрации Коченёвского района подтвердил доводы, изложенные в объяснении, и сообщила, что аукционная документация для проведения аукциона на право заключения договора аренды в 2010г. была готова в феврале. После вступления в силу Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010г. в аукционную документацию вносить изменения не стали и провели аукцион в порядке, который был предусмотрен законодательством, действующим до вступления в силу Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010г. Заключение трёх договоров в 2011 году сроком на 30 дней было вызвано отсутствием возможности размещения информации на официальном сайте торгов.

По окончании срока действия последнего договора аренды ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» с 01.09.2011г. по настоящее время фактически продолжает пользоваться муниципальным имуществом без заключённого договора аренды. Администрация Коченёвского района направила в адрес банка уведомление об освобождении помещения с 01.04.2012г. В данном помещении будет размещён муниципальный детский сад. Арендные платежи за пользование муниципальным имуществом осуществлены банком в полном объёме по 31.12.2011г. включительно. Общая площадь детского сада, в котором ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» арендует муниципальное помещение составляет примерно 250 квадратных метров.

Рассмотрев материалы дела и доводы сторон, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» 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 случаев предоставления указанных прав на такое имущество, указанных в данной статье.

Пункт 2 части 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» предусматривает, что в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями.

Согласно договора аренды нежилых помещений № 07-о от 16.06.2010г., заключённого администрацией Коченёвского района с ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации», площадь арендуемых помещений составляет 14,36 кв. м.

В соответствии с частью 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции Федерального закона № 40-ФЗ от 05.04.2010г., действовавшей в момент проведения аукциона) лицо, которому в соответствии с частями 1 и 3 настоящей статьи предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены в соответствии с частями 1 и 3 настоящей статьи, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Таким образом, заключение договоров, перечисленных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», площадью не более двадцати квадратных метров было возможно в 2010г. без проведения конкурса аукциона в том случае, если право владения и пользования помещением было получено по результатам конкурса или аукциона, следовательно проведение аукциона на право заключения договора аренды нежилым помещением, находящимся в муниципальной собственности, площадью 14,36 кв. м. было обязательным для администрации Коченёвского района.

Часть 5 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» определяет, что Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 настоящей статьи, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утверждённых Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67 вступили в силу 07.03.2010г.

Решение об организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, закреплённого за муниципальным дошкольным образовательным учреждением «Детский сад «Рябинка» на праве оперативного управления было принято распоряжением администрации Коченёвского района от 17.02.2010г. № 66-р. Извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Коченёвские вести» в № 15 от 15.04.2010г. Согласно информационного извещения датой проведения аукциона является 04.06.2010г.

В соответствии с пунктом 107 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее Привала), утверждённых Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67, организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям. В случае если установлено требование о внесении задатка, организатор аукциона возвращает заявителям задаток в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона.

Таким образом, у администрации Коченёвского района была возможность отказаться от проведения аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, расположенного в с. Новомихайловка, ул. Центральная, д. 17 и провести аукцион в порядке, утверждённом Приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67, однако, администрация Коченёвского провела аукцион в нарушение порядка, установленного Правилами, утверждёнными Приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010г.

Пункт 11 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» допускает заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурса, аукциона.

Администрацией Коченёвского района были заключены три договора аренды сроком на тридцать дней: № 43 от 01.06.2011г. сроком действия с 01.06.2011г. по 30.06.2011г., № 44 от 01.07.2011г. сроком действия с 01.07.2011г. по 31.07.2011г., № 45 от 01.08.2011г. сроком действия с 01.08.2011г. по 31.08.2011г.

Таким образом, договоры аренды № 44 от 01.07.2011г., № 45 от 01.08.2011г. заключены администрацией Коченёвского района в нарушения пункта 11 части 1

статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

С 01.09.2011г. по настоящее время ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» продолжает пользоваться нежилым помещением, являющимся муниципальной собственностью Коченёвского района, расположенным по адресу: ул. Центральная, д. 17, с. Новомихайловка, Коченёвский район, Новосибирская область без заключения договора аренды.

В соответствии с пунктом 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002г. Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Таким образом, при заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения. Продление договора аренды без проведения торгов, в том числе продолжение фактических договорных отношений, увеличивающих срок действия договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Администрация Коченёвского района, заключив договор аренды муниципального имущества в нарушение порядка, установленного статьёй 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г № 135-ФЗ «О защите конкуренции», нарушила часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ, поскольку фактическое пользование муниципальным имуществом ОАО «Сберегательный банк Российской Федерации» без договора аренды, заключённого в установленном законом порядке, исключает доступ к муниципальному имуществу иных хозяйствующих субъектов, которые могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении муниципального имущества, что может привести к ограничению конкуренции.

Федеральным законом от 06.12.2011г. N 401-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации с 06.01.2012г. часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дополнена пунктом 14, который допускает 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, 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 без проведения конкурса, аукциона.

После вступления в силу пункта 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» действия администрации Коченёвского района, выразившиеся в продолжении фактических договорных отношений без договора аренды, заключённого в установленном Законом «О защите конкуренции» порядке, с ОАО «Сбергательный банк Российской Федерации» в отношении муниципального имущества, расположенного по адресу: ул. Центральная, д. 17, с. Новомихайловка, Коченёвский район, Новосибирская область, не противоречат действующему антимонопольному законодательству.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию муниципального образования Коченёвского района Новосибирской области нарушившей часть 1 статьи 15, часть 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в заключении договора аренды муниципального имущества в нарушение порядка, установленного статьёй 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что ограничивает конкуренцию поскольку исключает доступ к муниципальному имуществу иных хозяйствующих субъектов, которые могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении муниципального имущества, что может привести к ограничению конкуренции.

2. В связи введением в действие пункта 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», допускающего заключение договоров аренды муниципального имущества, являющегося 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 без проведения конкурса, аукциона, пользование муниципальным имуществом ОАО «Сбергательный банк Российской Федерации» без проведения аукциона с 06.01.2012г. не противоречит действующему антимонопольному законодательству.

Председатель Комиссии	А. А. Ельчанинов Н. П. Камнева
--------------------------	---------------------------------------

Члены Комиссии

А. В. Рисов

Решение Комиссии может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.