

резюлютивная часть решения оглашена 21 июня 2011 года
в полном объеме решение изготовлено 27 июня 2011 года

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> - председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, члены Комиссии – <...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев дело № ТГ08-02/2011-100 по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска (далее – Управление),

в присутствии представителей:

ответчика по делу – Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска – <...> (доверенность от 17.12.2010 года),

в отсутствие заинтересованных лиц по делу – ООО «ТРАНС-МАРКЕТ», заявивших письмом №97 от 10.06.2011 года, подписанным директором С.В. Ананьиним, ходатайство о рассмотрении дела №ТГ08-02/2011-100 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие заинтересованного лица,

у с т а н о в и л а:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике рассмотрело договор №955-10 от 25.08.2010 года аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением с приложениями, в части принятия решения №014А от 25.08.2010 года «О передаче в аренду помещений по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16», заключения 25.08.2010 года договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением без проведения торгов.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения №014А от 25.08.2010 года «О передаче в аренду помещений по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16», заключению 25.08.2010 года договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением без проведения торгов имеют признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), 19.05.2011 года Удмуртским УФАС России в отношении Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска было возбуждено дело №ТГ08-02/2011-100 о нарушении антимонопольного законодательства.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица было привлечено ООО «ТРАНС-МАРКЕТ».

Ответчиком по делу –Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска представлены письменные пояснения от 10.06.2011 года №472, от 13.05.2011 года №381, подписанные начальником Управления <...>, из которых следует, что ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» арендовало нежилое помещение,

расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1-е Мая, 101, непрерывно в течение двух и более лет на дату вступления Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ в силу в соответствии с договорами аренды №821-06 от 08.12.2005 года, №821-07 от 11.12.2006 года, №821-08 от 13.12.2007 года объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением. Арендная плата арендатором перечислялась надлежащим образом, задолженность отсутствовала.

В связи с необходимостью использования помещения, находящегося по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101 для муниципальных нужд ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» взамен было предложено нежилое помещение, находящееся по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16 общей площадью 52, 5 кв.м., из которой 17 кв.м. – это площадь, предназначенная для основной деятельности, 35,5 кв.м – вспомогательные (подсобные) помещения (сан. узел, коридор). Арендатор с такой заменой согласился, в результате чего был заключен договор №955-10 аренды муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года.

Договор аренды №955-10 объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года между Управлением и ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» был заключен на основании действующего на тот момент Положения «О порядке передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда г. Воткинска», утвержденного решением Воткинской городской Думы от 23.05.2007 года №240, а также пункта 12 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно по причинам необходимости использования помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101 для муниципальных нужд и в связи с его реконструкцией, а также сохранения преимущественного права выкупа за субъектом малого предпринимательства – ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью, в соответствии с Федеральным законом 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 внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации».

Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска считает свои действия по изданию решения №014А от 25.08.2010 года, заключению договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года правомерными и не противоречащими антимонопольному законодательству.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев документы и пояснения, установила следующее.

Арендные отношения между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» сложились с 2006 года в результате заключения договоров аренды №821-06 от 08.12.2005 года, №821-07 от 11.12.2006 года, №821-08 от 13.12.2007 года объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

Объектом указанных договоров аренды являлось пристроенное помещение, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101, общей площадью 25,7 кв.м.

Дополнительным соглашением от 25.08.2010 года «О внесении изменений в договор №821-08 аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101, от 13.12.2007 года», в связи с необходимостью освобождения помещений для муниципальных нужд, договор №821-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 13.12.2007 года расторгнут.

25.08.2010 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» заключен договор №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

Объектом договора аренды является цокольное помещение в 5-тиэтажном жилом панельном доме, общей площадью 52,5 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16.

Срок действия договора аренды – с 01.10.2010 года по 31.12.2010 года.

Данный договор аренды заключен на основании решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 25.08.2010 года №014А.

02.07.2008 года вступил в действие Федеральный закон от 30.06.2008 года №108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2005 года №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым, в Закон «О защите конкуренции» внесена статья 17.1, устанавливающая обязательность процедуры проведения конкурсов или аукционов при заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, незакрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Несоблюдение указанной процедуры при заключении договоров в отношении государственного и муниципального имущества является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции», лишает других хозяйствующих субъектов возможности претендовать на право заключения договора аренды объектов государственного, муниципального недвижимого имущества.

20.07.2009 года вступил в действие Федеральный закон от 17.07.2009 года №173-ФЗ «О внесении изменений в статьи 17.1 и 53 Федерального закона «О защите конкуренции», в соответствии с которым, в часть 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» внесен пункт 12.

В соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, незакрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления могут быть заключены без проведения торгов, если такое муниципальное имущество предоставляется взамен недвижимого имущества, права, в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом

недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

В соответствии с условиями, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 18.09.2009 года №621, недвижимое имущество, права владения и (или) пользования на которое предоставляются взамен недвижимого имущества, права владения и (или) пользования в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу при одновременном соблюдении следующих условий:

1) по месту расположения:

предоставляемое недвижимое имущество находится в границах того же сельского населенного пункта, поселка, внутригородской территории города федерального значения, района (при делении города на районы), города без районного деления, где находится ранее имеющееся недвижимое имущество;

2) по площади:

общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает более чем на десять процентов общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества, и при этом общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на сто квадратных метров;

3) по определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости:

стоимость предоставляемого недвижимого имущества, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, не превышает стоимости ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на десять процентов.

Объектом договоров аренды №821-06 от 08.12.2005 года, №821-07 от 11.12.2006 года, №821-08 от 13.12.2007 года объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением являлось пристроенное помещение, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101, общей площадью 25,7 кв.м.

Объектом договора аренды №955-10 объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года является цокольное помещение в 5-тиэтажном жилом панельном доме, общей площадью 52,5 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16.

Таким образом, общая площадь предоставленного по договору №955-10 аренды от 25.08.2009 года цокольного помещения в 5-тиэтажном жилом панельном доме, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16, превышает более чем на десять процентов общей площади ранее имеющегося недвижимого имущества - пристроенного помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101.

Кроме того, ни ответчиком, ни заинтересованным лицом не представлено доказательств того, что при предоставлении недвижимого имущества,

расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16, взамен ранее занимаемого – пристроенного помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 101, в связи с необходимостью использования последнего для муниципальных нужд и в связи с его реконструкцией была проведена оценка стоимости обоих объектов муниципальной собственности, в соответствии с законодательством Российской Федерации, равной стоимости этих объектов.

Таким образом, действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска по заключению договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года с нарушением условий, установленных антимонопольным органом, и без проведения торгов, имеют признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности, предоставляющие отдельному хозяйствующему субъекту муниципальное имущество в приоритетном порядке.

Предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении такого имущества.

Документов, подтверждающих заключение данного договора аренды посредством проведения торгов или согласования с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальных преференций, Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска не представлено.

Действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по изданию решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 25.08.2010 года №014А, имеют признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что в настоящее время, согласно договору №90 купли-продажи арендуемого имущества от 07.02.2011 года, объект договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года - цокольное помещение в 5-тиэтажном жилом панельном доме, общей площадью 52,5 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Пугачева, 16 продан ООО «ТРАНС-МАРКЕТ» на основании 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 внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации», Прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Воткинска на 2009-2011 годы, утвержденного решением Воткинской городской Думой от 25.03.2009 года №453, как субъекту малого

предпринимательства, сохранившего преимущественное право выкупа муниципального имущества.

Вместе с тем, принимая во внимание установление факта совершения нарушения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска признаков нарушения законодательства о приватизации при заключении договора №90 купли-продажи арендуемого имущества от 07.02.2011 года, поскольку договор аренды №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением был заключен с нарушениями антимонопольного законодательства, следовательно, преимущественное право выкупа муниципального имущества обществом сохранено не было.

Поскольку Комиссией Удмуртского УФАС России установлен факт совершения нарушения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России считает необходимым, на основании подпункта «г» пункта 3 части 1 статьи 23 Закона «О защите конкуренции», выдать Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

23.08.2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 года №160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введена в действие статья 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривающая административную ответственность за действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов, органов местного самоуправления, иных, осуществляющих функции указанных лиц и организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по изданию решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 25.08.2010 года №014А, заключению договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа допущены Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска допущены после вступления в действие Федерального закона от 17.07.2009 года №160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для передачи материалов дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 3.43 Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденного приказом ФАС России от 25.12.2007 № 447, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

р е ш и л а :

1. Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части издания решения от 25.08.2010 года №014А без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

2. Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения договора №955-10 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 25.08.2010 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

3. Выдать предписание Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества во владение и (или) временное пользование хозяйствующим субъектам обеспечить соблюдение порядка предоставления такого имущества, установленного главами 4, 5 Закона «О защите конкуренции».

4. Передать материалы дела в Воткинскую межрайонную прокуратуру для проверки на соответствие Федеральному закону 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 внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации» заключенного договора №90 купли-продажи арендуемого имущества от 07.02.2011 года.

5. Передать материалы дела должностному лицу Удмуртского УФАС для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.