

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-422-02/2013

Резолютивная часть решения оглашена «30» августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «12» сентября 2013 г.

Комиссия Управления ФАС по Владимирской области в составе:

«-----» - руководителя Управления, председателя Комиссии;

«-----» –начальника отдела, члена комиссии;

«-----» - главного государственного инспектора, члена комиссии;

в присутствии:

представителя отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля - «-----» (доверенность от 19.07.2013г. № 19, сроком действия 1 год)

представителя Администрации города Суздаля «-----» (доверенность от 26.08.2013г. № 19);

начальника отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля - «-----» (паспорт серия xxxxxxxx, выдан ОВД г.Суздаля и района xxxxxxxг.;

ИП «-----» . (паспорт xxxxxxxxx выдан отделом внутренних дел г.Суздаля и района xxxxxxxг.)

МУП «Суздальский фонд имущества» - не явился;

рассмотрев дело № К-422-02/2013 по признакам нарушения отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля (601293, г.Суздаль, Красная площадь, д.1) статей 15, 17.1, 19, 20 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа Владимирского УФАС России от 14.05.2013 № 104

проведена плановая выездная проверка в отношении Администрации города Суздаля (601293, г. Суздаль, ул. Красная площадь, д.1)

В ходе проверки установлены факты, свидетельствующие о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Руководителем Владимирского УФАС приказом от 15.08.2013г. № 183 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении отдела имущественных и земельных отношений Администрации города Суздаль (601293, г.Суздаль, Красная площадь, д.1) по признакам нарушения статьи 15, 17.1, 19, 20 Закона о защите конкуренции.

В качестве заинтересованных лиц к рассмотрению дела привлечены Администрация города Суздаля (601293, г.Суздаль, Красная площадь, д.1), Муниципальное унитарное предприятие «Суздальский фонд имущества» (601293, Владимирская обл., Суздаль г, Красная пл, 1, 10), Индивидуальный предприниматель Деркач Вадим Николаевич (601272, Владимирская область, Суздальский район, с.Борисовское, ул.Церковная, 71).

Как следует из материалов дела, 9.09.2010г. Администрация города Суздаля в лице Главы города Гусевой О.К. издала постановление № 353 о заключении отделом имущественных и земельных отношений договора аренды с МУП «Суздальский фонд имущества» на использование муниципальных нежилых помещений, расположенных по адресу: 601291, г.Суздаль, ул.Советская, д.38Б, площадью **73,3 кв.м** для ведения основного вида деятельности, сроком с 1.09.2010г. до 30.08.2011г.

Отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в лице начальника отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля Вавилина Р.В. заключен договор аренды № 77 от 9.09.2010г. с МУП «Суздальский фонд имущества». Согласно пункту 1.1 указанного договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование и владение – муниципальное недвижимое имущество, нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Суздаль, ул.Советская, д.38Б для ведения основного вида деятельности. В соответствии с пунктом 2.2 Устава МУП «Суздальский фонд имущества», утвержденного Постановлением Главы города Суздаля от 22.11.2007г. № 497 предметом деятельности предприятия являются, в том числе, предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом, управление эксплуатацией нежилого фонда, аренда движимого имущества, капиталовложения в собственность.

Общая площадь передаваемых в аренду помещений – **73,3 кв.метра**. Срок действия договора до **30 августа 2011 года**. Сумма ежемесячной арендной платы с учетом НДС 18% составила **7612,18 рублей**.

Торги при заключении договора аренды № 77 от 9.09.2010г. не проводились.

Одновременно 9.09.2010г. МУП «Суздальский фонд имущества» передал часть полученного в аренду муниципального недвижимого имущества ИП Деркач В.Н., заключив договор субаренды № 1 на часть нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Суздаль, ул.Советская, д.38Б площадью **31,9 кв.м** для размещения мастерской. Срок действия договора с 1.09.2010г. до 30.08.2011г.

Сумма ежемесячной арендной платы с учетом НДС 18% составила 6167,00 рублей. Договор субаренды заключен с согласия отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в лице Вавилина Р.В.

Торги при заключении договора субаренды от 9.09.2010г. № 1 не проводились.

28 июля 2011г. МУП «Суздальский фонд имущества» обратился к Главе города Суздаля Гусевой О.К. с двумя письмами о продлении договора аренды № 77 от 9.09.2010г. до 30.08.2011г. и разрешении сдать в субаренду Управляющей компании ИП Деркач В.Н. муниципального недвижимого имущества площадью 49,51 кв.м. для размещения мастерской.

Глава города Суздаля Гусева О.К. 3.08.2011г. постановлением № 263 постановила отделу имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля заключить договор аренды с МУП «Суздальский фонда имущества» на использование нежилого помещения, расположенного по адресу: 601291, г.Суздаль, ул.Советская, д.38Б, площадью **72,6 кв.м.** для ведения основного вида деятельности сроком с **1.09.2011г. до 30.08.2012г.**

Отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля заключил с МУП «Суздальский фонд имущества» договор аренды № 45 от 3.08.2011г. Согласно пункту 1.1 Арендодатели передают, а Арендатор принимает во временное пользование и владение – муниципальное недвижимое имущество, - нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Суздаль, ул.Советская, 38Б. для ведения основного вида деятельности площадью **72,6 кв.м.** Сумма ежемесячной арендной платы с учетом НДС 18% составила **8138,46** рублей.

Согласно раздела 2 договора № 45 «Срок договора» его условия применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 1.09.2011года. Срок действия договора до 30 августа 2012года.

При заключении договора аренды № 45 от 3.08.2011г. торги не проводились.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, 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.

В силу части 5 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» хозяйствующий субъект – это индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

Согласно частям 1, 2 статьи 50 Гражданского кодекса Российской Федерации коммерческая организация – это юридическое лицо, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в форме хозяйственных товариществ и обществ, хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

Согласно пункта 2.1 Устава МУП «Суздальский фонд имущества» основной целью его создания является осуществление коммерческой деятельности для извлечения прибыли.

Таким образом, МУП «Суздальский фонд имущества» вне зависимости от предмета деятельности является хозяйствующим субъектом, на который распространяются нормы статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заключение отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в лице начальника отдела Вавилина Р.В. договора аренды муниципального недвижимого имущества № 45 от 3.08.2011 г. без торгов является нарушением статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Предоставление муниципального имущества хозяйствующему субъекту без торгов создает последнему преимущество в осуществлении коммерческой деятельности на рынке аренды муниципального имущества в городе Суздале.

Согласно пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества является муниципальной преференцией.

Согласно части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Порядок представления государственной и муниципальной преференции регулируется статьей 20 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой орган местного самоуправления, имеющий намерение предоставить муниципальную преференцию, подает в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Однако отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля соответствующие заявления на дачу согласия антимонопольного органа на заключение договора № 45 от 3.08.2011 г. без торгов в качестве муниципальной преференции МУП «Суздальский фонд имущества» в Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области не направлялись.

Заключение отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в лице начальника отдела Вавилина Р.В. договора аренды муниципального недвижимого имущества № 45 от 3.08.2011 г. является нарушением статьи статей 19, 20 главы 5 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункта 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

Согласно части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного [положения](#) следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении [части 1 статьи 15](#) Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Заключение отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля договора аренды муниципального имущества № 45 от 3.08.2011 г. без торгов создало МУП «Суздальский фонд имущества» преимущество в осуществлении коммерческой деятельности на рынке аренды муниципального имущества в городе Суздале перед неопределенным кругом других хозяйствующих субъектов, которые при проведении торгов могли бы получить доступ к указанному имуществу с целью использования в предпринимательской деятельности.

Таким образом, нарушил пункт 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем по заключения договора аренды № 45 от 3.08.2011 г. без торгов, что повлекло негативное последствие в виде устранения конкуренции на рынке аренды муниципальной недвижимости в городе Суздале при передаче в аренду недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресу: 601291, г.Суздаль, ул.Советская, д.38Б, и созданию преимуществ МУП Суздальский фонд имущества.

МУП «Суздальский фонд имущества», получив во владение и пользование без торгов муниципальное недвижимое имущество для ведения основного вида деятельности, 4.08.2011 г. передал часть имущества в аренду ИП Деркач В.Н., заключив договор субаренды № 1 на часть нежилого помещения площадью **30,7** кв.м для размещения мастерской. Срок действия договора с 1.09.2011 г. до 30.08.2012 г. Размер арендной ежемесячной арендной платы составил 6225 рублей. Договор субаренды заключен с согласия начальника отдела имущественных и земельных отношений в лице Вавилина Р.В.

Торги при заключении договора субаренды от 4.08.2011 г. № 1 не проводились.

В соответствии с [пунктом 16 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании [пункта 1](#)

указанной части, передача указанного имущества в субаренду может осуществляться без проведения торгов.

В настоящем деле требования [пункта 16 части 1 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции соблюдены не были, поскольку право владения и пользования нежилыми помещениями, расположенными по адресу г.Суздаль, ул.Советская, д.38Б переданы МУП «Суздальский фонд имущества» без торгов.

Согласно [статье 615](#) Гражданского кодекса Российской Федерации к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Передачу указанного имущества МУП «Суздальский фонд имущества» индивидуальному предпринимателю «-----» в субаренду необходимо было произвести в порядке, предусмотренном [статьей 17.1](#) Закона о защите конкуренции с соблюдением конкурсных процедур.

Заключение договора субаренды № 1 от 4.08.2011г. с ИП «-----» без проведения торгов согласовано отделом имущественных и земельных отношений в лице начальника отдела «-----» .

Согласие отдела имущественных и земельных отношений администрации г.Суздаля дано *целым образом* и выражено письменно на первом листе договора субаренды от 4.08.2011г. № 1, заверено подписью начальника отдела «-----» и печатью.

Отдел имущественных и земельных отношений администрации г.Суздаля должен принимать решение о даче согласия на передачу муниципального имущества во владение и пользование хозяйствующим субъектам на условиях субаренды с соблюдением требований [Закона](#) о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.

Таким образом, дача согласия отделом имущественных и земельных отношений администрации г.Суздаля на передачу муниципального недвижимого имущества, *целевым образом* ИП «-----» для размещения мастерской без проведения торгов создала условия для устранения конкуренции на рынке аренды муниципального недвижимого имущества в городе Суздале, поскольку указанным действием исключена сама возможность доступа к использованию муниципального имущества неопределенным кругом хозяйствующих субъектов в предпринимательской деятельности.

Указанным действием отдел имущественных и земельных отношений администрации г.Суздаля нарушил часть 1 статьи 17.1 и часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

МУП «Суздальский фонд имущества» 27.08.2012г. обратился к Главе муниципального образования г.Суздаль «-----» с письмами № 42 и № 41 о продлении договора аренды муниципального имущества № 45 от 3.08.2011 с 1.09.2012г. до 30.08.2012г., и просьбой дать разрешение на сдачу в субаренду ИП «-----» помещений площадью 49,51 кв.м. для размещения мастерской.

12.09.2012г. Администрация города Суздаля в лице главы города «-----» направила в адрес МУП «Суздальский фонд имущества» письмо от 12.09.2012г. №

1687/1-22, в котором на просьбу о сдаче части муниципального имущества в субаренду ИП «-----» указала на необходимость проведения торгов.

Договор субаренды с ИП «-----» не заключен.

31.08.2012г. Администрация города Суздаль в лице и.о. «-----» издала постановление от 31.08.2012г. № 306 «О заключении договора аренды с МУП «Суздальский фонд имущества» на использование нежилых помещений, расположенных по адресу г.Суздаль, ул.Советская, д.38б» площадью 72,6 кв.м. для ведения основного вида деятельности, сроком с 1.09.2012г. до 30.08.2013г.

Отдел имущественных и земельных отношений администрации г.Суздаль заключил договор аренды с МУП «Суздальский фонд имущества» от 31.08.2012г. № 23. Согласно пункта 1.1 договора Арендодатели передают, а Арендатор принимает во временное пользование и владение муниципальное недвижимое имущество – нежилые помещения, расположенные по адресу г.Суздаль, ул.Советская, д.38б. Общая площадь передаваемых помещений – **72,6 кв. м.** Срок действия договора **до 30 августа 2013г.** Сумма ежемесячной арендной платы с учетом НДС составила **8566,8 рублей.**

Торги при заключении договора аренды муниципального недвижимого имущества от 31.08.2012г. № 23 не проводились.

Заключение отделом имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля в нарушение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договора аренды муниципального имущества № 23 от 31.08.2012г. без торгов повлекло негативное последствие в виде устранения конкуренции на рынке аренды муниципальной недвижимости в городе Суздале при передаче в аренду недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресу: 601291, г.Суздаль, ул.Советская, д.38б., что создало преимущество МУП «Суздальский фонд имущества». Заявлений о получении разрешения на предоставление муниципальной преференции Муниципальному унитарному предприятию «Суздальский фонд имущества» в адрес Владимирского УФАС России не поступало.

В силу указанных выше норм Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона о защите конкуренции действия отдела имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля по заключению договора аренды № 23 от 31.08.2012г. образуют состав нарушений, предусмотренных статьей 17.1, пунктом 7 части 1 статьи 15, статьями 19, 20 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 17.1, пунктом 7 части 1 статьи 15, частью 1 статьи 15 статьями 19, 20 Закона о защите конкуренции, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля нарушившим статью 17.1, пункт 7 части 1 статьи 15, статьи 19, 20 Закона о защите конкуренции путем заключения с МУП «Суздальский фонд имущества» договоров аренды от 3.08.2011г. № 45 и договора аренды от

31.08.2012г. № 23 в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Суздаль, ул.Советская, д.38 Б без торгов.

2. Признать отдел имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля нарушившим статью 17.1, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции путем дачи согласия целевым образом на заключение договора субаренды № 1 от 4.08.2011г. в отношении в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Суздаль, ул.Советская, д.38 Б без торгов.
3. Выдать отделу имущественных и земельных отношений администрации города Суздаля предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства.
4. Материалы дела передать должностному лицу Владимирского УФАС России для возбуждения административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.