

Резолютивная часть решения оглашена "19" июня 2012 г.  
В полном объеме решение изготовлено "25" июня 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 54 по признакам нарушения Муниципальным учреждением "Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Юргамышского района" (641200, Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 43) части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции),

**Установила:**

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции Курганским УФАС России возбуждено дело № 54 в отношении Муниципального учреждения "Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Юргамышского района" (далее — МУ "КУМИ") по признакам нарушения части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела установлено следующее На основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области № 12 от 03.02.2012 года проведена выездная плановая проверка соблюдения Администрацией Юргамышского района Курганской области норм антимонопольного законодательства. Период, за который проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства: 2009-2011 год.

В ходе проверки признаков нарушения антимонопольного законодательства Адмисниатркацией Юргамышского района не выявлено. В тоже время установлено следующее.

14.05.2008 года между муниципальным учреждением "Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Юргамышского района" (далее — МУ "КУМИ") и ИП Скворцовым А.В. заключен договор № 31 аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. Срок аренды установлен с 02.06.2008 г. по 30.04.2009 г.

30.04.2010 года между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. заключен договор № 58 аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. Срок аренды установлен с 01.05.2010 г. по 30.04.2011 г.

Документов, подтверждающих законность заключения вышеуказанного договора не представлено.

В ходе рассмотрения дела представители МУ "КУМИ" пояснили, что договор от 14.05.2008 года № 31 аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. предусматривает условие пролонгации. Данный договор был пролонгирован на 1 год. Договорные отношения между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. не прекращались с 2008 года.

07.05.2010 года ИП Скворцов А.В. обратился в МУ "КУМИ" с письменным ходатайством об уменьшении арендной платы и заключении нового договора аренды. С 2008 года дополнительные соглашения к договору с ИП Скворцовым А.В., изменяющие существенные условия договора, не заключались.

30.04.2010 года между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. заключен договор № 58 аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, на

тех же условиях. Причины заключения нового договора на тех же условиях представители МУ "КУМИ" не пояснили.

Представители МУ "КУМИ" в ходе рассмотрения дела пояснили, что поскольку договор аренды был заключен до 1 июля 2008 года, и фактически договорные отношения не прекращались, при заключении договора от 30.04.2010 года на новый срок была применена часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Согласно дополнительному соглашению № 1 от 31.01.2012 года к договору аренды № 58 от 30.04.2010 года, на основании личного заявления ИП Скворцова А.В., договор аренды муниципального имущества: нежилого помещения, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. расторгнут с 01.02.2012 года.

Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные доказательства по делу, заслушала доводы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, и пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона 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 таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Согласно пункту 8 части 1 статьи 43.1 Устава муниципального образования Юргамышского района Курганской области, к полномочиям Администрации Юргамышского района относится заключение договоров, в том числе, о передаче в хозяйственное ведение, оперативное управление, социального найма, аренды, купли-продажи в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с пунктом 2 Положения о МУ "КУМИ", утвержденного постановлением Администрации Юргамышского района Курганской области от 22.04.2008 года № 134, Комитет уполномочен осуществлять управление и распоряжение в пределах своей компетенции имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Юргамышского района.

Из пункта 3.1 Положения о МУ "КУМИ" следует, что Комитет владеет, пользуется и распоряжается муниципальным имуществом от имени района и в его интересах.

Таким образом, передача в аренду муниципального имущества Юргамышского района относится к полномочиям МУ "КУМИ".

Вышеуказанное имущество не закреплялось за учреждением ни на праве хозяйственного ведения ни на праве оперативного управления.

Следовательно, действия МУ "КУМИ" необходимо квалифицировать не по части 3 статьи 17.1, а по части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

14.05.2008 года между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. заключен договор № 31 аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. Срок аренды установлен с 02.06.2008 г. по 30.04.2009 г. (одиннадцать месяцев).

Балансодержателем вышеуказанного имущества на момент заключения договора

являлось МУ Отдел образования администрации муниципального образования Юргамышский район. На баланс МУ "КУМИ" вышеуказанное имущество было передано 26.10.2010 года в соответствии с постановлением Администрации Юргамышского района № 630 "О передаче помещений кинотеатра на баланс МУ "КУМИ".

Согласно пункту 5.2. вышеуказанного договора, истечение срока действия договора является основанием для его прекращения по инициативе Арендодателя.

Пунктом 2.3.7. данного договора предусмотрена пролонгация договора на тот же срок. При этом из вышеуказанным пунктом следует, что за месяц до истечения срока аренды арендатор обязан уведомить "балансодержателя" о намерении продлить срок договора.

Обязанность уведомления о намерении заключить договор на новый срок предусмотрена и пунктом 7.2. договора.

В соответствии с вышеуказанным пунктом, не позднее, чем за месяц до окончания действия договора, Арендатор обязан в письменной форме заявить Арендодателю о намерении заключить договор аренды на новый срок или прекратить его действие после окончания срока аренды договора.

Частью 1 статьи 621 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

По смыслу вышеуказанной нормы преимущественное право на заключение договора аренды возникает у арендатора при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды.

Заявлений арендатора о намерение заключить договор на новый срок при рассмотрении дела представителями МУ "КУМИ" не представлено. Так же не представлено каких-либо других документов, подтверждающих заключения договора аренды вышеуказанного имущества на новый срок.

Как заявили в ходе рассмотрения дела представители МУ "КУМИ": в связи с тем, что договор аренды от 14.05.2008 года № 31, предусматривает условие пролонгации, он был пролонгирован на 1 год. Договорные отношения между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. с 2008 года не прекращались.

В то же время, пунктом 2.3.7. договора предусмотрена пролонгация договора на тот же срок. В связи с тем, что договор аренды от 14.05.2008 года № 31 был заключен на срок с 02.06.2008 г. по 30.04.2009 г., то есть почти на 11 месяцев, то данный договор мог быть пролонгирован на 11 месяцев, а не на год, то есть до 01.04.2010 года.

30.04.2010 года между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. заключен договор № 58 аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. Срок аренды установлен с 01.05.2010 г. по 30.04.2011 г.

Следовательно, между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. заключен договор аренды того же имущества, которое ранее предавалось в аренду ИП Скворцову А.В. в 2008 году.

При этом, к договору от 30.04.2010 г. № 58 составлен акт приема-передачи муниципального имущества. Данный акт свидетельствует о фактической передаче

имущества. Следовательно, нет оснований утверждать, что до заключения договора аренды от 30.04.2010 г. № 58, вышесказанное муниципальное имущество уже находилось в пользовании у ИП Скворцова А.В.

Согласно дополнительному соглашению № 1 от 31.01.2012 года к договору аренды № 58 от 30.04.2010 года, договор аренды муниципального имущества: нежилого помещения, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. расторгнут с 01.02.2012 года.

Следовательно, договорные отношения между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. по договору № 58 длились не 12 месяцев, как это предусматривает сам договор, а 21 месяц: с 30.04.2010 г. по 01.02.2012 г.

В соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1. настоящего Федерального закона 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. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

Таким образом, заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до до 1 июля 2008 года, производится при наличии действующего договора аренды.

В связи с тем, что документы, подтверждающие наличие договорных отношений между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. за период с 30.04.2009 г. по 30.04.2010 г. отсутствуют, следовательно, нет оснований полагать, что на момент заключения договора № 58 от 30.04.2010 года аренды муниципального имущества между МУ "КУМИ" и ИП Скворцовым А.В. существовали договорные отношения.

Таким образом, действия МУ "КУМИ" при передаче в аренду ИП Скворцову А.В. муниципального имущества противоречат правилам, установленным частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, Федерального закона от 26.07.2006г. №135 -ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**Решила:**

1. Признать в действиях Муниципального учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Юргамышского района» нарушение части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении с ИП Скворцовым А.В. договора № 58 от 30.04.2010 года аренды муниципального имущества: нежилого помещения, расположенного по адресу: Юргамышский район, п. Юргамыш, ул. Ленина, 41, площадью 36,6 кв.м. без проведения процедуры торгов.

2 . Дело в отношении Муниципального учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Юргамышского района» прекратить в связи с добровольным устранением нарушения.

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

