

РЕШЕНИЕ

по делу № 37-07/13 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «14» августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «28» августа 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Сапрыкина Н.В.	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	Соболевская Т.М.	- начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Насыров Л.В.	- специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 37-07/13 по признакам нарушения Администрацией Златоустовского городского округа (далее – Администрация) и Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа (далее – Комитет) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило обращение ООО «Уралпромаш» о неправомерных действиях Комитета, выразившихся в отказе обществу в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества – нежилых помещений площадью 1285,9 кв.м и 176,6 кв.м., расположенных по адресу: г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2.

Из заявления следует, что ООО «Уралпромаш» находится непрерывно в договорных отношениях по аренде нежилых помещений площадью 1285,9 кв.м и 176,6 кв.м. с Комитетом с 21.11.2005.

ООО «Уралпромаш» обратилось в Комитет с уведомлениями исх. № 79 и 80 от 07.11.2012 о желании продлить договоры аренды № 280 от 30.06.2008 и № 283 от 05.06.2008 сроком на 5 лет с последующим правом выкупа.

В ответ на указанные уведомления Комитет письмом от 14.11.2012 исх. № МС-7438 сообщил, что в адрес общества ранее направлялось письмо с отказом в продлении договоров на новый срок (исх. № МС-7016 от 23.10.2012) с указанием причин, также указав на возможность приобретения права аренды данных нежилых помещений на торгах, сведения о которых будут размещены в сети Интернет.

В письме исх. № МС-7016 от 23.10.2012 в адрес общества Комитет сообщает о невозможности продления договоров аренды № 280 от 30.06.2008 и № 283 от 05.06.2008 на новый срок в связи с окончанием срока действия договоров аренды и систематическим нарушением пункта 3.2.2. договоров; ООО «Уралпромаш» необходимо погасить задолженность по арендной плате и освободить помещения в срок до 29.12.2012.

ООО «Уралпромаш» обратилось в Комитет с заявлением исх. № 98 от 21.12.2012 (вх. № 10230 от 25.12.2012) о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого по договорам аренды № 280 от 30.06.2008 и № 283 от 05.06.2008 имущества – нежилых помещений площадью 1285,9 кв.м и 176,6 кв.м.

Комитет в ответ письмом от 14.01.2013 исх. № юр-114 сообщил ООО «Уралпромаш» об отсутствии оснований для удовлетворения заявления, в отношении нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м., поскольку на дату обращения между Комитетом и обществом отсутствуют договорные отношения; Комитетом в адрес ООО «Уралпромаш» направлялись уведомления от 14.12.2011 и от 18.01.2012 о прекращении договора аренды № 280 от 30.06.2008 с требованием возврата муниципального имущества по основаниям, предусмотренным пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ и подпунктом 1 пункта 7.2 договора; Комитет считает данный договор расторгнутым с 14.02.2012.

По вопросу реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого по договору № 283 от 05.06.2008 нежилого помещения площадью 176,6 кв.м Комитет в письме от 14.01.2013 исх. № юр-113 указал на отсутствие преимущественного права в связи с тем, что договор № 283 от 05.06.2008 не прошел процедуру государственной регистрации; кроме того, указанное нежилое помещение включено в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и не подлежащего отчуждению в частную собственность, утвержденный распоряжением Главы ЗГО от 20.02.2009 № 348-р (далее – Перечень).

Указанными действиями Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа созданы необоснованные препятствия осуществлению деятельности ООО «Уралпромаш», поскольку общество не имеет возможности реализовать свое право на приобретение в собственность данного муниципального имущества в собственность для использования в предпринимательской деятельности, что может привести к недопущению,

ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенных фактов Челябинским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Комитетом представлены письменные пояснения от 13.05.2013 вх. № 5101 и от 03.07.2013 вх. № 7588 на заседании Комиссии отмечено следующее.

Между Комитетом и ООО «Уралпроммаш» заключен договор аренды № 280. По условиям указанного договора «Арендодатель» передал пользование «Арендатору» нежилое помещение площадью 1285,9 кв.м., расположенное по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2. Данный договор прошел государственную регистрацию.

Кроме того, между ООО «Уралпроммаш» и Комитетом подписан договор аренды № 283 от 05.06.2008 нежилого помещения площадью 176,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2, на срок с 05.06.2008 по 31.12.2012. Данный договор не прошел государственную регистрацию.

ООО «Уралпроммаш» обратилось в Комитет с заявлением о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого по договорам аренды № 280 от 30.06.2008 и № 283 от 05.06.2008 имущества – нежилых помещений площадью 1285,9 кв.м и 176,6 кв.м.

Письмом Комитета от 14.04.2013 юр-114 ООО «Уралпроммаш» было отказано в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого помещения по договору от 30.06.2008 № 280 в связи с несоблюдением обществом требований, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 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 о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 159-ФЗ), поскольку общество систематически нарушало свои обязательства по своевременному и полному внесению арендных платежей. Также Комитетом было отказано ООО «Уралпроммаш» в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого помещения по договору от 05.06.2008 № 283, поскольку указанный договор не прошел государственную регистрацию.

Также представитель Комитета пояснил, что на основании Решения Собрания Депутатов Златоустовского городского округа от 24.12.2008 был сформирован Перечень муниципального имущества, предназначенного для прелоставления его во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, не подлежащего отчуждению в собственность (далее – Перечень). Распоряжением Администрации от 20.09.2009 № 348-р нежилое здание площадью 176,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2 включено в Перечень. Следовательно, ООО «Уралпроммаш» не может реализовать преимущественное право выкупа на указанное в договоре № 283 от 05.06.2008 имущество.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Между Комитетом и ООО «Уралпроммаш» заключен договор аренды от 30.06.2008 № 280 на срок с 05.06.2008 по 31.12.2012. По условиям данного договора «Арендодатель» передал в пользование «Арендатору» нежилое помещение площадью 1285,9 кв.м., расположенное по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2. Указанный договор прошел государственную регистрацию.

ООО «Уралпроммаш» обратилось в Комитет с заявлением исх. № 98 от 21.12.2012 (вх. № 10230 от 25.12.2012) о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого по договору аренды № 280 от 30.06.2008 имущества – нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м.

Комитет в ответ письмом от 14.01.2013 исх. № юр-114 сообщил ООО «Уралпроммаш» об отсутствии оснований для удовлетворения заявления, в отношении нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м., поскольку на дату обращения между Комитетом и обществом отсутствуют договорные отношения; Комитетом в адрес ООО «Уралпроммаш» направлялись уведомления от 14.12.2011 и от 18.01.2012 о прекращении договора аренды № 280 от 30.06.2008 с требованием возврата муниципального имущества по основаниям, предусмотренным пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ и подпунктом 1 пункта 7.2 договора; Комитет считает данный договор расторгнутым с 14.02.2012.

Согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

1) арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу данного Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

2) отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 данного Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 статьи 9 данного Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

3) площадь арендуемых помещений не превышает установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности;

4) арендуемое имущество не включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного

имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Согласно части 2 статьи 9 Закона № 159-ФЗ субъект малого или среднего предпринимательства, соответствующий установленным статьей 3 названного закона требованиям, по своей инициативе вправе направить в уполномоченный орган заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, не включенного в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" перечень государственного имущества или муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

Закон № 159-ФЗ был опубликован 25.07.2008 в "Российской газете" (№ 158) и на основании статьи 10 этого Федерального закона вступил в силу по истечении десяти дней после официального опубликования, то есть 05.08.2008.

Челябинским УФАС России установлено, что арендуемое нежилое помещение площадью 1285,9 кв.м. находится в пользовании ООО «Уралпроммаш» непрерывно в течение более двух лет до дня вступления в силу Закона № 159-ФЗ, а именно – с 21.11.2005 и на момент подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого имущества у общества отсутствовала задолженность по оплате арендной платы, данный договор был зарегистрирован в регистрационной палате.

Таким образом, ООО «Уралпроммаш» имело на момент обращения 25.12.12 преимущественное право приобретения в собственность нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м., расположенного по адресу: Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2.

Изложенные выводы подтверждаются Решением Арбитражного суда Челябинской области от 07.05.2013 по делу А76-425/2013 и Постановлением Восемнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 18.07.2013 № 18АП-6488/2013.

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 органам 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.

Действия Комитета по отказу в предоставлении ООО «Уралпроммаш» нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Златоуст,

Парковый проезд, промбаза ЖС-2 в собственность несоблюдению сроков принятия решения о возможности его выкупа могли создать необоснованное препятствование при осуществлении деятельности данному хозяйствующему субъекту посредством невозможности использования его в предпринимательской деятельности, необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в повторных обращениях с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за его использование, что могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке производства технических средств.

Решением от 07.05.2013 по делу № 425/2013 Арбитражный суд Челябинской области обязал Комитет устранить нарушения прав и законных интересов истца – ООО «Уралпроммаш» путем обеспечения заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости нежилого производственного помещения, общей площадью 1285,9 кв. м., расположенного по адресу: г. Златоуст, Челябинская область, Парковый проезд, Промбаза ЖС-2, в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности» в двухмесячный срок с момента вступления в законную силу решения суда, принятия решения об условиях приватизации указанного нежилого производственного помещения, предусмотрев в решении преимущественное право ООО «Уралпроммаш» на приобретение указанного имущества в двухнедельный срок с даты отчета о его оценке, направления в адрес ООО «Уралпроммаш» предложения о заключении договора купли-продажи и проекта договора купли-продажи в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России считает возможным предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание не выдавать.

2. Между ООО «Уралпроммаш» и Комитетом подписан договор аренды № 283 от 05.06.2008 нежилого помещения площадью 176,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2, на срок с 05.06.2008 по 31.12.2012. Данный договор не прошел государственную регистрацию.

Согласно части 3 Закона 159-ФЗ одним из условий реализации преимущественного права выкупа арендуемого имущества из муниципальной собственности является нахождение арендуемого имущества во временном владении или пользовании субъектов малого и среднего предпринимательства непрерывно в течение двух лет до дня вступления данного закона в силу.

Исходя из указанного, у Комитета отсутствовали основания для удовлетворения заявления ООО «Уралпроммаш» о реализации преимущественного права приобретения в собственность муниципального имущества, поскольку переданное по договору от 05.06.2008 № 283 нежилое помещение площадью 176,6 кв.м. не находилось во временном пользовании общества в течение двух лет до 05.08.2008 т.е. до дня вступления Закона 159-ФЗ в силу.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях Комитета по отказу ООО «Уралпроммаш» в реализации преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого муниципального имущества – нежилого помещения площадью 176,6 кв.м. признаков нарушения антимонопольного законодательства.

2.2. Статья 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой 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, вступила в силу 02.07.2008.

Согласно части 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, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), 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. В соответствии с пунктом 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Как установлено материалами дела, договор аренды нежилого помещения от 05.06.2008 № 283 сроком действия до 31.12.2012 не зарегистрирован в установленном законом порядке. Таким образом, данный договор не является заключенным до 02.07.2008, следовательно, по истечению срока указанного договора (31.12.2012) у Комитета отсутствовали основания для продления срока действия договора без проведения торгов или без согласования с антимонопольным органом предоставления нежилого помещения площадью 176,6 кв.м. ООО «Уралпромаш» в порядке статьи 19 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях Комитета по отказу ООО «Уралпромаш» в продлении договора аренды нежилого помещения от 05.06.2008 № 283 признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Комитета по управлению имуществом Златоустовского городского округа по отказу ООО «Уралпромаш» в реализации преимущественного права на

приобретение в собственность арендуемого муниципального имущества – нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2.

2. Предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции не выдавать, в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта о признании преимущественного права выкупа нежилого помещения площадью 1285,9 кв.м., расположенного по адресу: Златоуст, Парковый проезд, промбаза ЖС-2 за ООО «Уралпромаш»;

3. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Члены Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Т.М. Соболевская

А.В. Насыров

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