РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № А-153/15-11 по признакам нарушения Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан <….>, Комитетом по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан <….> части 1 статьи 15, части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан 14.06.2011 (вх. № 6777) поступило обращение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан о возможности государственной регистрации договора аренды объекта муниципального нежилого фонда от 15.02.2011 № 24729, заключенного между Комитетом по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ООО «Сотби», без проведения торгов.

Изучив и рассмотрев представленные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее– Управление Росреестра по Республике Башкортостан) материалы, Башкортостанским УФАС России установлено следующее.

В Управление Росреестра по Республике Башкортостан 23.03.2011 поступило заявление ООО «Сотби» о регистрации договора аренды объекта муниципального нежилого фонда от 15.02.2011 № 24729, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Октябрьский район, ул. Комсомольская, д.148/1, назначение: здание (строение), помещение (часть помещения), одноэтажный, общая площадь 232,5 кв.м, инв.№ 342259, лит. В.

Государственным регистратором было принято решение о приостановлении государственной регистрации договора аренды объекта муниципального нежилого фонда от 15.02.2011 № 24729, были затребованы документы о проведении торгов в соответствии с действующим законодательством.

На государственную регистрацию дополнительно было представлено Постановление главы администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 19.11.2010 № 6585 о предоставлении в арендное пользование ООО «Сотби» нежилого помещения, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ул. Комсомольская, д. 148/1, взамен изымаемого под образовательную деятельность (реконструируемого) нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Уфа, ул. проспект Октября, д. 74/2.

В соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в частях 1 и 4 статьи 17.1 Закона о защите

конкуренции случаев.

Предоставив, в арендное пользование ООО «Сотби» нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Октябрьский район, ул. Комсомольская, д. 148, корп. 1 сроком до 01.07.2015 без проведения торгов Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитет по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, тем самым ограничили конкуренцию на рынке предоставления объектов муниципального недвижимого имущества в арендное пользование, что является нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В нарушение части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитетом по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан нарушен 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, устанавливаемых федеральным антимонопольным органом.

В указанных действиях Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитета по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан усматривались признаки нарушения части 1 статьи 15 и части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в недопущении, ограничении и (или) устранении конкуренции на соответствующем товарном рынке, в предоставления муниципальной преференции без предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

По результатам рассмотрения указанного заявления Башкортостанским УФАС России приказом от 29.06.2011 № 241 было возбуждено дело № А-153/15-11 по признакам нарушения Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитетом по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан части 1 статьи 15, части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комитетом по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее- Комитет) по делу № А - 153/15-11 представлены следующие пояснения.

19.09.2007 было принято решение Комитета за № 1173 - ОНФ о предоставлении в арендное пользование ООО «Сотби» свободного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Уфа, пр. Октября, 74/2.

15.10.2007 был заключен договор аренды № 21725, срок действия которого до 14.09.2008.

09.07.2008 ООО «Сотби» обратилось в Комитет с письмом о продлении договора аренды № 21725. В ответ, Комитет 01.08.2008 направил в адрес общества письмо КС 11230 о предоставлении документов, согласно указанного в письме перечня.

По мнению Комитета в соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.

18.02.2009 было принято решение Комитета № 231-ОНФ о предоставлении в арендное пользование ООО «Сотби», занимаемого помещения, расположенного по адресу: г.Уфа, пр. Октября, 74/2, сроком с 03.12.2008 по 01.07.2010. На основании данного решения был заключен договор аренды № 21725.1 от 24.02.2009. До заключения договора действовал договор аренды № 21725 от 15.10.2007, который после истечения срока 14.09.2008 в соответствии с требованиями статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации продлился на неопределенный срок.

19.11.2010 было принято постановление главы Администрации городского округа город Уфа Республика Башкортостан № 6585 о предоставлении ООО «Сотби» недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Уфа, Октябрьский район, ул. Комсомольская, 148, корп. 1, взамен изымаемых под образовательную деятельность, (реконструируемых) нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Уфа, Октябрьский район, пр. Октября, 74/2.

Указанное постановление было принято в соответствии с пунктом 12 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

15.02.2011 г. между Комитетом и ООО «Сотби» был подписан договор аренды № 24729 нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Комсомольская, 148/1.

Нежилое помещение, изъятое у ООО «Сотби» было передано по договору аренды № 24605 от 26.11.2010 Образовательному учреждению профсоюзов «Академия труда и социальных отношений».

Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан считает, что нарушения Закона о защите конкуренции при предоставлении арендатору нежилого помещения по ул. Комсомольская, 148/1, не допущено.

Комиссия Башкортостанского УФАС России рассмотрела представленные материалы, выслушала доводы, возражения и пояснения лиц, участвующих в деле.

Рассмотрение дела № А-153/15-11, возбужденного в отношении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Комитета по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, было приостановлено по основанию,

предусмотренному пунктом 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции: в связи с направлением запроса в Федеральную антимонопольную службу с просьбой дать правовую оценку действиям администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитета по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при предоставлении в арендное пользование нежилого помещения, расположенное по адресу: г.Уфа, ул. проспект Октября, д. 74/2.

Определением о возобновлении рассмотрения дела № А-153/15-11от 27.12.2011 Комиссией Башкортостанского УФАС России возобновлено рассмотрение дела в связи с получением ответа из ФАС России (исх.№ ПС/46287 от 13.12.2011).

Как следует из письма ФАС России частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции допускается предоставление муниципального имущества субъекту малого и среднего предпринимательства на новый срок без проведения торгов при условии, что первоначальный договор аренды муниципального имущества был заключен до 01.07.2008 с субъектом малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 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.

Закон о защите конкуренции не исключает возможности неоднократного продления вышеуказанных договоров при соблюдении непрерывности пользования имуществом, а также предельного срока действия таких договоров, установленного частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Продолжение арендных отношений возможно как путем заключения нового договора, так и путем заключения дополнительного соглашения об увеличении срока аренды.

Таким образом, заключение на новый срок (продление) договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства, возможно без проведения торгов, на срок не более чем до 01.07.2015.

Пунктом 12 части 1 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции предусмотрено, что заключение договора аренды муниципального имущества возможно без проведения торгов в случае предоставления указанного права на такое имущество взамен недвижимого имущества, право в отношении которого прекращается в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением права на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям.

ФАС России обращает внимание на то, что недвижимое имущество, право на которое предоставляется, 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, установлены Приказом ФАС России от 18.09.2009 № 621.

Кроме того, ФАС России указывает, что в случае если ООО «Сотби» не является субъектом малого и среднего предпринимательства, предоставление муниципального имущества должно осуществляться в порядке, предусмотренном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, поскольку по смыслу статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора, что подтверждается позицией, указанной в пункте 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Как разъяснено в пункте 35 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», реализация предусмотренного пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок возможна только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Комиссия Башкортостанского УФАС России считает, что Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитет по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан не принимают во внимание указание, содержащееся в пункте 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, что преимущественное право может возникнуть не только при наличии определенных условий; в вышеуказанная статья начинается с фразы: «если иное не предусмотрено законом или договором аренды…». Однако в данном случае «иное» предусмотрено статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с 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.

Согласно представленной Комитетом по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан информации от 17.08.2011 вх.№ 9920 ООО «Сотби» является субъектом малого предпринимательства, так как численность его работников составляла 15 человек в 2009 году и 12 человек в 2011 году.

Следовательно, в соответствии с условиями предусмотренными статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» ООО «Сотби» относится к малым предприятиям, средняя численность работников которого за

предшествующий календарный год не превышает двухсот пятидесяти человек включительно.

Комиссией Башкортостанского УФАС России установлено, что общая площадь предоставляемого недвижимого имущества по ул. Комсомольская, 148/1 равна 232,5 м3 не превышает более чем на десять процентов общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества по пр.Октября, 74/2 равную 190,7 м3 и при этом общая площадь предоставляемого недвижимого имущества не превышает общую площадь ранее имеющегося недвижимого имущества более чем на сто квадратных метров.

Таким образом, предоставление Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитетом по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан муниципального имущества ООО «Сотби» на новый срок без проведения торгов подпадает под исключение статьи 17.1 закона о защите конкуренции.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь 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 Башкортостанского УФАС России

РЕШИЛА:

Дело в отношении Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Комитета по управлению муниципальной собственности администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан прекратить в связи с отсутствием факта нарушения части 1 статьи 15, части 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».