

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства РФ (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Удмуртского УФАС России – <...>, члены Комиссии – <...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти (отсутствует), <...>-ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, кворум соблюден,

рассмотрев дело № ТГ 08-02/2014-163, возбужденное в отношении МУП «Жилищно-коммунальный сервис Сарапульского района» (далее – МУП «ЖКС Сарапульского района») по признакам нарушения пункта 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по факту предоставления в аренду ООО «ЖКХ Сигаево-Север» нежилых помещений № 33, 36, часть помещений № 32, 34, общей площадью 30,90 кв.м, расположенных по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36, без проведения торгов,

в присутствии:

представителя Администрации МО «Сарапульский район» <...> по доверенности от 09.01.2014 г.,

директора МУП «ЖКС Сарапульского района» <...>,

в отсутствие представителя ООО «ЖКХ Сигаево-Север»,

у с т а н о в и л а:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике (далее – Удмуртское УФАС России), при рассмотрении заявления ООО «ЖКХ Сигаево-Север» (вх. № 7085 от 18.07.2014 г.) установило в действиях МУП «ЖКС Сарапульского района» признаки нарушения пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции при передаче МУП «ЖКС Сарапульского района» ООО «ЖКХ Сигаево-Север» нежилых помещений, расположенных по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, 36, помещения № 32, 33, 34, 36, общей площадью 30,9 кв.м по договорам аренды № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г., без проведения торгов.

По данному факту приказом Удмуртского УФАС России от 26.09.2014 № 584 было возбуждено дело № ТГ08-02/2014-163 в отношении МУП «ЖКС Сарапульского района» по признакам нарушения пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Определением о назначении дела № ТГ08-02/2014-163 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 10.10.2014 г. рассмотрение дела было назначено на 30.10.2014 г. в 10 часов 00 минут, к участию в деле в качестве заинтересованных лиц были привлечены Администрация МО «Сарапульский район» и ООО «ЖКХ Сигаево-Север».

На заседании Комиссии представитель МУП «ЖКС Сарапульского района» поддержал письменные пояснения, согласно которым между Администрацией МО «Сарапульский район» и МУП «ЖКС Сарапульского района» заключен договор о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения № 01 от 08.04.2014 г. За МУП «ЖКС Сарапульского района» на праве хозяйственного ведения были закреплены основные средства, согласно Перечню, для использования по целевому назначению имущества при осуществлении уставной деятельности. Торги на право заключения договоров аренды не проводились. Договоры аренды нежилых помещений № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г., расположенных по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, 36, помещения № 32, 33, 34, 36, общей площадью 30,9 кв.м, заключались сроком на 30 дней.

Представитель Администрации МО «Сарапульский район» пояснил, что от МУП «ЖКС Сарапульского района» в Администрацию МО «Сарапульский район» не поступало обращение о даче согласия на передачу в аренду третьим лицам нежилых помещений № 32, 33, 34, 36, расположенных в здании по адресу: Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, 36. В соответствии с пунктом 3.8 Устава МУП «ЖКС Сарапульского района» предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Данное требование закреплено также в пункте 2.2 договора о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 08.04.2014 г. № 01.

Рассмотрев представленные документы и информацию, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Удмуртским УФАС России установлено следующее.

В соответствии с постановлением Администрации МО «Сарапульский район» № 214 от 12.03.2014 г. было создано муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальный сервис Сарапульского района».

Согласно постановлению Администрации МО «Сарапульский район» № 337 от 07.04.2014 г. «О передаче объектов недвижимости в хозяйственное ведение» Администрация МО «Сарапульский район» передала из муниципальной имущественной казны Сарапульского района в хозяйственное ведение МУП «Жилищно-коммунальный сервис Сарапульского района» объекты недвижимости, указанные в приложении к постановлению.

Согласно договору о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения № 01 от 08.04.2014 г. Администрация МО «Сарапульский район» закрепила за МУП «ЖКС Сарапульского района» на праве хозяйственного ведения основные средства согласно перечню, для использования по целевому назначению имущества при осуществлении уставной деятельности.

В указанный перечень входят, в том числе нежилые помещения: номера на поэтажном плане; 1-й этаж с № 1 по № 11; 2-й этаж с № 32 по № 34, № 36, общей площадью 101,7 кв.м, расположенные по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36.

Из условий договора о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения № 01 от 08.04.2014 г. следует, что предприятие не вправе продавать, сдавать в аренду, осуществлять залог, передавать в безвозмездное пользование, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения имуществом без письменного согласия Администрации МО «Сарапульский район» (пункт 2.2. договора). Аналогичное требование также содержится в пункте 3.8 устава МУП «ЖКС Сарапульского района».

Однако МУП «ЖКС Сарапульского района» в нарушение требований пункта 2.2. договора о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения № 01 от 08.04.2014 г., пункта 3.8 устава МУП «ЖКС Сарапульского района» без согласия Администрации МО «Сарапульский район» передало ООО «ЖКХ Сигаево-Север» в возмездное и срочное пользование помещения № 33, 36, часть помещений № 32, 34, общей площадью 30,90 кв.м, расположенные по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36 (согласно поэтажному плану 2 этажа), для использования его в целях: кабинет <...>, ООО «ЖКХ Сигаево-Север» на основании договоров аренды № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г.

Действие договора № 185 от 23.06.2014 г. распространялось на отношения сторон, возникшие с 07.04.2014 г. до 07.05.2014 г.

В соответствии с договором № 186 от 23.06.2014 г. арендодатель (МУП «ЖКС Сарапульского района») передал, а арендатор (ООО «ЖКХ Сигаево-Север») принял в возмездное и срочное пользование помещения № 33, 36, часть помещений № 32, 34, общей площадью 30,90 кв.м, расположенные по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36 (согласно поэтажному плану 2 этажа), для использования его в целях: кабинет <...>, ООО «ЖКХ Сигаево-Север». Действие договора распространялось на отношения сторон, возникшие с 07.05.2014 г. до 07.06.2014 г.

Согласно договору аренды № 187 от 23.06.2014 г. МУП «ЖКС Сарапульского района» (арендодатель) передало, а ООО «ЖКХ Сигаево-Север» приняло в возмездное и срочное пользование помещения № 33 (с 07.06.2014 г. по 19.06.2014 г., согласно акту передачи), помещение № 36, часть помещений № 32, 34, общей площадью 30,90 кв.м, расположенные по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36 (согласно поэтажному плану 2 этажа), для использования его в целях: кабинет <...>, ООО «ЖКХ Сигаево-Север». Действие договора распространялось на отношения сторон, возникшие с 07.06.2014 г. до 07.07.2014 г.

Из представленных договоров аренды № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г. следует, что МУП «ЖКС Сарапульского района» предоставило

в аренду ООО «ЖКХ Сигаево-Север» нежилые помещения № 33, часть помещений № 32, 34, общей площадью 30,90 кв.м, расположенные по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36 (согласно поэтажному плану 2 этажа), на период с 07.04.2014 г. до 07.07.2014 г. - 91 день; помещение № 36, расположенное по указанному адресу, на период с 07.04.2014 г. по 19.06.2014 г. – 74 дня.

Администрацией МО «Сарапульский район» каких-либо указаний о передаче указанного муниципального имущества без проведения торгов не давалось. Из пояснений следует, что переписка между Администрацией МО «Сарапульский район» и МУП «ЖКС Сарапульского района» по указанному вопросу отсутствует.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном [частью 1](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Из положений части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что 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.

МУП «ЖКС Сарапульского района» передало находящиеся в хозяйственном ведении предприятия нежилые помещения № 33, 36, часть помещений № 32, 34, общей площадью 30,90 кв.м, расположенные по адресу: УР, Сарапульский район, с. Сигаево, ул. Лермонтова, д.36, ООО «ЖКХ Сигаево-Север» по договорам аренды нежилых помещений № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г. без проведения конкурса иди аукциона на право заключения указанных договоров.

Передача МУП «ЖКС Сарапульского района» в аренду нежилых помещений ООО «ЖКХ Сигаево-Север» произошла в нарушение порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденного приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010.

В соответствии с пунктом 12 разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» статья 621 Гражданского кодекса РФ устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих

равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество. Таким образом, положения статьи 621 Гражданского кодекса РФ не являются исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и следовательно, не являются основанием для безусловного продления договора аренды на новый срок без проведения торгов. Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

Таким образом, действия МУП «ЖКС Сарапульского района» по заключению договоров аренды нежилых помещений № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г. с ООО «ЖКХ Сигаево-Север» без проведения торгов нарушают положения пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с установлением в действиях МУП «ЖКС Сарапульского района» нарушений при передаче в аренду муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона на право заключения указанных договоров, в целях недопущения нарушения прав и законных интересов неопределенного круга лиц, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи МУП «ЖКС Сарапульского района» предписания о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьями 17.1, 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е ш и л а :

1. Признать Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальный сервис Сарапульского района» нарушившим пункт 1 части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части нарушения порядка заключения договоров в отношении муниципального недвижимого имущества, путем заключения с ООО «ЖКХ Сигаево-Север» договоров аренды нежилых помещений № 185 от 23.06.2014 г., № 186 от 23.06.2014 г., № 187 от 23.06.2014 г. без проведения торгов.

2. Выдать Муниципальному унитарному предприятию «Жилищно-коммунальный сервис Сарапульского района» предписание о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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