РЕШЕНИЕ № 61

Резолютивная часть решения объявлена 05 декабря 2011 г.

Полный текст решения изготовлен 12 декабря 2011г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителя Администрации Нанайского муниципального район, представитель Дальневосточного филиала ОАО АКБ «РОСБАНК», извещенный о дате, времени и месте заседания Комиссии, в заседание Комиссии явку своих представителей не обеспечил; рассмотрев дело № 8-01/428 по признакам нарушения Администрацией Нанайского муниципального района Хабаровского края ч. 1ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю

проведена плановая проверка Администрации Нанайского муниципального района на предмет соблюдения антимонопольного законодательства, в том числе при заключении договоров пользования в отношении муниципального имущества.

В ходе указанной проверки установлено, что Администрацией Нанайского муниципального района (далее – Администрация) по договору о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью Нанайского муниципального района от 01.07.2007 № 32 ОАО АКБ «РОСБАНК» (далее - Общество) передано муниципальное нежилое помещение без проведения торгов.

При рассмотрении дела представитель Администрации пояснил следующее.

Договор аренды с Обществом был заключен 01.07.2007. Срок действия договора истек 31.05.2008, т. е. до введения в действие ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

20.07.2009 к данному договору было подписано дополнительное соглашение, согласно соглашение, согласно которому в отсутствие возражений сторон указанный договор считается пролонгированным на новый – 11 месяцев до окончания действия договора , то есть в период, когда уже действовали положения статей 17.1, 19, 20 Закона о защите конкуренции.

В данном случае при возобновлении договора путем заключения дополнительного соглашения торги проведены не были, ходатайство о предоставлении муниципальной преференции не подавалось.

При таких условиях следует, что только данное соглашение является недействительным, а не сам договор, поскольку срок действия договора истек

31.05.2008, т. е. до введения в действие ст. 17.1. Закона о защите конкуренции.

По окончании срока действия договора арендаторы продолжали пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, что в силу п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) является основанием считать заключенный договор на неопределенный срок.

В силу п. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иным правовыми актами, действующими на момент его заключения. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при его заключении, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе указано, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции основанием для прекращения действия самого договора и возвращения имущества в муниципальную казну не являются, так как были введены в действие после возникновения договорных правоотношений.

Дополнительных документов и информации в заседание Комиссии представлено не было.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы сторон, изучив материалы дела, пришла к следующему выводу.

01.07.2007 Администрация и ОАО АКБ «РОСБАНК» заключили договор о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью Нанайского муниципального района № 32 (далее – договор). Срок действия данного договора установлен с 01.07.2007 по 31.05.2008.

Согласно договору Администрация передала в аренду нежилое помещение, расположенное в здании по адресу: Хабаровский край, Нанайский район, с. Троицкое, ул.М. Пассара, 49, общей площадью 136.7 кв.м.

20.07.2009 Администрацией заключено дополнительное соглашение № 1 к Договору № 32 о передаче недвижимого имущества, являющегося собственностью Нанайского муниципального района, от 01.07.2007, с ОАО АКБ «РОСБАНК», пролонгирующее указанный договор на новый одиннадцатимесячный срок до окончания действия договора, если до истечения срока действия договора ни одна из сторон не заявит о своем желании расторгнуть его.

Согласно ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам,

отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами, при этом осуществление прав владения, пользования, распоряжения муниципальным имуществом в первую очередь должно основываться на требованиях законодательства, в том числе антимонопольного.

Как установлено ст. 1 Закона о защите конкуренции, основной целью данного закона является предупреждение и пресечение недопущения, ограничения, устранения конкуренции, в том числе органами местного самоуправления.

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, 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.

Пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, является государственной или муниципальной преференцией.

Согласно ч. 3 ст. 19 Закона о защите конкуренции, муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

В данном случае торги Администрацией не проводились, предоставление муниципальной преференции с антимонопольным органом не согласовывалось.

Передача в приоритетном порядке прав на аренду муниципальной собственности одному хозяйствующему субъекту предоставляет такому субъекту преимущество в осуществлении деятельности и ограничивает право иных хозяйствующих субъектов на доступ к такому имуществу.

Согласно ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Федеральный закон от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым в Закон о защите конкуренции внесена статья 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества» вступил в действие с 02.07.2008.

Срок действия указанного договора истек 31.05.2008, то есть до вступления в силу

ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Дополнительное соглашение № 1 к договору от 20.07.2009 не возобновляет указанный договор на новый срок, а устанавливает условия пролонгации и расторжения договора.

В соответствии с представленными Администрацией и Обществом сведениями Общество продолжает пользоваться переданным ему помещением.

Частью 2 статьи 621 ГК РФ установлено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Таким образом, указанный договор по истечении срока его действия следует считать возобновленным на неопределенный срок, поскольку Общество продолжает пользоваться этим помещением при отсутствии возражений со стороны Администрации.

Положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции основанием для прекращения действия договора не являются, поскольку были введены в действие после возникновения договорных правоотношений и обратной силы не имеют.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела № 8-01/428 по признакам нарушения Администрацией Нанайского муниципального района Хабаровского края ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» прекратить, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.