

РЕШЕНИЕ

«27» марта 2014 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть объявлена 17.03.2014 г.

Решение в полном объеме изготовлено «27» марта 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

| | |
|------------------------|--|
| Председатель Комиссии: | Кухарская Н.Е. – руководитель управления; Саврасов М.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти; |
| Члены Комиссии: | Юканкин Д.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти; Горовых К.П. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти. |

при участии:

1) <...> – директора муниципального казенного учреждения «Управление муниципальным имуществом Калтанского городского округа» (далее – МКУ «УМИ г. Калтана»);

2) <...> – представителя МКУ «УМИ г. Калтана» (по доверенности).

рассмотрев дело № 05/А-15-2014, возбужденное по признакам нарушения МКУ «УМИ г. Калтана» (652740, Кемеровская область, г. Калтан, ул. Горького, 38) части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения заявления ООО «Спецтранс-Трейд» приказом Кемеровского УФАС России от 05.02.2014 г. № 19 было возбуждено дело № 05/А-15-2014 по признакам нарушения МКУ «УМИ г. Калтана» части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении 15.07.2012 г. с ООО «Мастер-сервис» договора аренды № 26 нежилого помещения,

находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, общей площадью 105,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42, без проведения торгов, создана Комиссия по рассмотрению дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 06.02.2014 г. дело № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 17.03.2014 г. на 11 часов 00 минут.

В качестве заинтересованного лица к участию в рассмотрении дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства было привлечено ООО «Мастер-сервис».

17.03.2014 г. в назначенное в определении о назначении дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства время представители ООО «Спецтранс-Трейд», ООО «Мастер-сервис», уведомленные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, в Кемеровское УФАС России не явились.

Комиссия Кемеровского УФАС России решила рассмотреть дело № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие указанных лиц.

17.03.2014 г. на заседании комиссии по рассмотрению дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства представители ответчика факт нарушения антимонопольного законодательства МКУ «УМИ г. Калтана» не признали, пояснили, что договор № 26 аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, общей площадью 105,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42, был заключен на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, годовая арендная плата была определена по методике расчета арендной платы за пользование объектами движимого, недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, утвержденной 22.07.2011 г. постановлением администрации Калтанского городского округа № 137-п.

Представители ответчика также указали на то, что в силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Изучив материалы дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

05.07.2011 г. состоялся открытый аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества – нежилого помещения, общей площадью 105,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42, организатором которого выступало МКУ «УМИ г. Калтана». Согласно протоколу об итогах аукциона № 2 от 05.07.2011 г. в данном аукционе приняли участие ООО «Мастер-сервис», физическое лицо, победителем признано ООО «Мастер-сервис».

На основании распоряжения от 07.07.2011 г. № 1178-р «О результатах продаж права аренды муниципального имущества» 15.07.2011 г. между МКУ «УМИ г. Калтана» и ООО «Мастер-сервис» был заключен договор № 13 аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, общей площадью 105,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42. Срок действия данного договора установлен с 15.07.2011 г. по 14.07.2012 г.

Согласно приложению № 1 к указанному договору аренды от 15.07.2011 г. № 13 размер арендной платы составляет 113 724 руб. в год без НДС.

15.07.2012 г. между МКУ «УМИ г. Калтана» и ООО «Мастер-сервис» был заключен договор аренды указанного нежилого помещения № 26, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, без проведения торгов, сроком действия с 15.07.2012 г. до 14.07.2015 г., размер арендной платы составил 75 816 руб. в год без НДС.

На основании заявления ООО «Мастер-Сервис» дополнительным соглашением от 25.07.2012 г. № 1 к договору аренды нежилого помещения от 15.07.2012 г. № 26 срок действия указанного договора был изменен с 15.07.2012 г. по 14.07.2013 г.

12.07.2013 г. дополнительным соглашением № 2 к договору аренды нежилого помещения от 15.07.2012 г. № 26 срок действия указанного договора аренды был продлен до 14.07.2014 г.

Согласно статье 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, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в [частях 1, 3.1](#) и [9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции случаев.

При предоставлении спорного муниципального имущества Калтанского городского округа в аренду ООО «Мастер-Сервис» МКУ «УМИ г. Калтана» должно было руководствоваться положениями части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, а именно: обеспечить проведение торгов на право заключения договоров аренды в отношении указанного муниципального имущества Калтанского городского округа.

МКУ «УМИ г. Калтана» в нарушение требований части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предоставило в аренду ООО «Мастер-Сервис» муниципальное имущество – нежилое помещение общей площадью 105,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42, без проведения торгов, тем самым, предоставив данному хозяйствующему субъекту преимущества по отношению к другим хозяйствующим субъектам, потенциальным арендаторам указанного муниципального имущества.

В силу [части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Следствием заключения 15.07.2012 г. между МКУ «УМИ г. Калтана» и ООО «Мастер-сервис» договора аренды нежилого помещения № 26, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, без проведения торгов, обязанность проведения которых предусмотрена частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, явилось нарушение прав и законных интересов потенциальных арендаторов, ограничение конкуренции, исключение возможности состязательности между хозяйствующими субъектами за право обладать спорным муниципальным имуществом.

Комиссия по рассмотрению дела № 05/А-15-2014 о нарушении антимонопольного законодательства не может согласиться с доводом МКУ «УМИ г. Калтана» о том, что спорный договор аренды нежилого помещения № 26 был заключен с ООО «Мастер-сервис» без проведения торгов на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по следующим основаниям:

В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Таким образом, определение размера арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, является обязательным условием для заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок без проведения торгов.

Данное условие призвано обеспечить передачу имущества в аренду по рыночной цене и предотвратить причинение муниципальному бюджету убытков в виде недополученной арендной платы, размер которой не соответствует уровню цен на рынке.

09.01.2014 г. в Кемеровское УФАС России поступили письменные пояснения МКУ

«УМИ г. Калтана», согласно которым для определения годовой арендной платы по договору аренды от 15.07.2012 г. использовалось постановление администрации Калтанского городского округа от 22.07.2011 г. № 137-п «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами движимого, недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа». Оценка рыночной стоимости муниципального имущества – нежилого помещения, общей площадью 105,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42, не проводилась.

Таким образом, у МКУ «УМИ г. Калтана» отсутствовали законные основания для заключения 15.07.2012 г. с ООО «Мастер-сервис» договора аренды нежилого помещения № 26 без проведения торгов.

Следствием заключения МКУ «УМИ г. Калтана» с ООО «Мастер-сервис» спорного договора аренды без проведения торгов явилось нарушение прав и законных интересов потенциальных арендаторов, ограничение конкуренции, исключение возможности состязательности хозяйствующих субъектов за право обладать муниципальным имуществом Калтанского городского округа.

Действия МКУ «УМИ г. Калтана» по факту заключения 15.07.2012 г. с ООО «Мастер-сервис» договора аренды № 26 нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Калтанского городского округа, общей площадью 105,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Калтан, ул. Дзержинского, 42, без проведения торгов, вступают в противоречие с требованиями части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать МКУ «УМИ г. Калтана» (652740, Кемеровская область, г. Калтан, ул. Горького, 38) нарушившим часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать МКУ «УМИ г. Калтана» (652740, Кемеровская область, г. Калтан, ул. Горького, 38) предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии:

Н.Е. Кухарская

Члены Комиссии:

Отпуск, приказ от 14.03.2014 г. № 40-О

М.Г. Саврасов

Д.С. Юканкин

К.П. Горовых