

РЕШЕНИЕ

по делу № 04-6/1-3-2015

Резолютивная часть решения оглашена «15» июля 2015 года
Тверь

г.

В полном объеме решение изготовлено «29» июля 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Комиссия, Тверское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: Посохова Л.В., заместитель руководителя управления,
члены Комиссии:

Манюгина Е.И., начальник отдела контроля органов власти,

Шуклина М.Ю., специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 04-6/1-3-2015 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом администрации Западнодвинского района (далее – Комитет) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в присутствии представителя Комитета: Г. (по доверенности),

в отсутствие представителей ООО «Благоустройство» надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 04-6/1-3-2015 возбуждено 06.04.2015 по инициативе Тверского УФАС России в отношении Комитета по факту передачи ООО «Благоустройство» нежилых помещений в аренду без торгов.

Согласно представленной Комитетом информации (письмо от 30.04.2015 № 129-1) на основании постановления Главы Западнодвинского района Тверской области от 28.12.2007 № 291 (далее – постановление № 291) 28.12.2007 был заключен договор аренды нежилого помещения № 18/08, согласно пунктам 1.2 и 2.1 которого в аренду переданы следующие нежилые помещения: два склада 1983 года постройки, общей площадью 76,8 кв. м и 126,1 кв.м; гараж 1983 года постройки, общей площадью 182,0 кв. м; кузница 1960 года постройки, общей площадью 16,3 кв. м; административное здание, общей площадью 78,9 кв. м; два бытовых помещения общей площадью 25,9 кв. м и 30,2 кв.м., общей площадью 536,2 кв. м, расположенные по адресу: Тверская область, г. Западная Двина, ул. Пролетарская, д. 1, под производственную базу, сроком с 09.01.2008 по 31.12.2008 (далее - договор аренды № 18/08).

В период с 2009 по 2011 годы вышеуказанные нежилые помещения передавались Администрацией Западнодвинского района ООО «Благоустройство» путем

заключения ежегодных договоров аренды (от 31.12.2008 № 18/09; от 30.12.2009 № 18/10; от 29.12.2010 № 18/11; от 31.12.2011 № 18/12).

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 34 Устава муниципального образования Западнодвинский район Тверской области, принятого решением Собрании депутатов Западнодвинского района Тверской области 28.06.2005 (в редакции от 10.07.2015), Администрация Западнодвинского района входит в структуру органов местного самоуправления Западнодвинского района и осуществляет полномочия по владению, пользованию, распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности Западнодвинского района.

С 2012 года договоры аренды нежилых помещений от имени арендодателя - Администрации Западнодвинского района стал заключать Комитет.

В соответствии с пунктами 1.1, 1.2 и 2.1 Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации Западнодвинского района, утвержденного постановлением Администрации Западнодвинского района 26.12.2011 № 3088, Комитет является юридическим лицом, реализующим от имени Западнодвинского района права собственника по владению, пользованию, распоряжению муниципальным имуществом Западнодвинского района

Постановлением Администрации Западнодвинского района 18.02.2014 № 29 было утверждено новое Положение о Комитете по управлению имуществом Администрации Западнодвинского района (далее – Положение), пунктами 1.1, 1.2 и 2.1 которого закреплены полномочия Комитета в сфере управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Западнодвинского района, в том числе в части заключения договоров аренды, предусматривающих переход права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества района.

В соответствии с распоряжением Комитета от 12.12.2012 № 975-1 и договором аренды от 17.12.2012 № б/н имущественный комплекс, расположенный по адресу: Тверская область, г. Западная Двина, ул. Пролетарская, д. 1, передан в аренду под производственную базу ООО «Благоустройство» сроком с 26.12.2012 по 24.12.2013. Факт передачи вышеуказанных помещений в аренду ООО «Благоустройство» подтвержден актом передачи нежилого помещения (приложение № 1 к договору аренды от 17.12.2012 № б/н).

По истечении срока действия договора аренды от 17.12.2012 № б/н Комитет на основании распоряжения от 16.12.2013 № 2722 предоставил ООО «Благоустройство» нежилые помещения в аренду на срок с 21.12.2013 по 15.12.2014, заключив с последним договор аренды нежилого помещения от 17.12.2013 № 44/13 (далее – договор аренды № 44/13). Вышеуказанные нежилые помещения были переданы по акту передачи нежилого помещения (приложение № 1 к договору аренды № 44/13).

В подтверждение факта внесения ООО «Благоустройство» арендной платы по договору аренды № 44/13 Комитетом представлены выписки из лицевого счета администратора доходов бюджета от 01.10.2014 № 04363023910 и от 01.12.2014 № 04363023910 и платежные поручения от 30.09.2014 № 292 и от 28.11.2014 № 362.

Письмом от 30.04.2015 № 129-1 Комитет сообщил, что по истечению срока действия договора аренды № 44/13 новый договор аренды на нежилые помещения на 2015 год не заключался, поскольку часть арендуемых помещений находится в непригодном для осуществления предпринимательской деятельности состоянии. Согласно акту приема-передачи от 16.12.2014 ООО «Благоустройство» возвратило нежилые помещения Комитету.

Порядок заключения договоров аренды предусмотрен статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, которая начала действовать со 02.07.2008 года (в редакции Федерального закона от 30.06.2008 № 108-ФЗ).

Согласно частям 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение, в том числе, договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1 и 3](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, 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.

Согласно части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции (в редакции от 30.12.2012) 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](#) Закона о защите конкуренции 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 № 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.

Часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, разрешавшая заключать на новый

срок договора аренды, указанные в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и заключенные до 1 июля 2008 года, без проведения конкурса или аукциона отменена с 01.07.2013 Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства».

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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), в частности запрещаются предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции муниципальные преференции - предоставление органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно пункту 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) условия заключенного договора сохраняют силу и после принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

По смыслу статьи 621 ГК РФ заключение договора аренды на новый срок является заключением **нового договора**.

Положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции направлены на обеспечение равного доступа к государственному (муниципальному) имуществу в условиях конкуренции. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок не является исключительным и с момента вступления в силу названного Закона реализуется с соблюдением требований, установленных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.11.2011 по делу № А66-7056/2010, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допустимых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь

при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Передача государственного или муниципального имущества хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении государственного или муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Все вышеизложенное согласуется со сложившейся судебной практикой (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.01.2015 № Ф07-10041/2014 по делу № А56-11963/2014), в соответствии с которой необходимым условием реализации права добросовестного арендатора на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса, аукциона является **заключение первоначального договора в соответствии с порядком, предусмотренным частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, то есть по результатам проведения конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров.**

Действия Комитета по управлению имуществом Западнодвинского района выразившиеся в издании распоряжения № 2722 противоречат части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и свидетельствуют о предоставлении ООО «Благоустройство» особых льготных условий деятельности, соответствующих понятию муниципальной преференции, которое содержится в пункте 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комитет, осуществляющий функции органа местного самоуправления - администрации Западнодвинского района, в соответствии с Положением, предоставил муниципальную преференцию ООО «Благоустройство» путем передачи в аренду нежилых помещений на срок с 26.12.2012 по 15.12.2014, тем самым нарушил запреты, установленные пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Учитывая, что срок действия договора аренды № 44/13 истек и на новый срок договор аренды на вышеуказанные нежилые помещения Комитетом не заключался, допущенное нарушение устранено Комитетом в добровольном порядке, в связи с чем отсутствуют основания для выдачи предписания.

Принимая во внимание упомянутые обстоятельства, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 41.1, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Тверского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия Комитета по управлению имуществом Западнодвинского района, выразившиеся в издании распоряжения от 16.12.2013 № 2722 «О предоставлении в аренду имущественного комплекса, расположенного по адресу: Тверская область, г. Западная Двина, ул. Пролетарская, д. 1, под производственную базу ООО «Благоустройство», нарушением пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Предписание Комитету по управлению имуществом Западнодвинского района не выдавать в связи с устранением правонарушения в добровольном порядке.
3. Передать материалы дела № 04-6/1-3-2015 уполномоченному должностному лицу Тверского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии: Л.В. Посохова

Члены Комиссии: Манюгина Е.И., Шуклина М.Ю.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.