

РЕШЕНИЕ № 29-15/11

г. Вологда

Резолютивная часть решения оглашена 11 апреля 2011 года

Полный текст решения изготовлен 14 апреля 2011 года

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

Хлевчук В.Т. – председатель комиссии, зам. руководителя Управления;

Тихомирова Т.Б. – член комиссии, начальник отдела контроля органов государственной власти;

Анфимова С.Л. – член комиссии, государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти;

Лукичева В.А. – член комиссии, специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти;

Гасимова В.И. – член комиссии, специалист 2 разряда отдела контроля органов государственной власти,

рассмотрев дело № 29-15/11 по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Во исполнение запросов Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – УФАС по Вологодской области, Управление) от 14.01.2011 исх. № 79 и от 28.01.2011 № 316 Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области (далее – ТУ Росимущества) представлены договор аренды нежилых помещений № 29 от 24.03.2008 и дополнительные соглашения к данному договору № 1/29 от 28.10.2008, № 2/29 от 25.12.2009.

Договор аренды нежилых помещений № 29 от 24.03.2008 заключен между ТУ Росимущества (Арендодатель), ГОУ СПО «Череповецкое областное училище искусств и художественных ремесел им. В.В. Верещагина» (Владелец) и индивидуальным предпринимателем Клочковым Сергеем Николаевичем (Арендатор) без проведения торгов.

Представитель ТУ Росимущества на заседании Комиссии пояснил, что договор № 29 от 24.03.2008 заключен с индивидуальным предпринимателем Клочковым Сергеем Николаевичем (далее – ИП Клочков С.Н.) в соответствии с положениями части 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), где указано, что арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если иное не оговорено в договоре аренды.

Представитель ИП Клочкова С.Н. поддержала позицию ТУ Росимущества и указала, что индивидуальный предприниматель является арендатором помещений, расположенных по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 34, с 2000 года (договор № 5 от 27.12.2000 г.).

Комиссия, заслушав представителей сторон, рассмотрев материалы дела, пришла к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, ИП Клочков С.Н. до заключения договора аренды нежилых помещений № 29 от 24.03.2008 являлся арендатором нежилых помещений, общей площадью 100,0 кв.м., расположенных по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 34, по договору от 02.08.2004 № 64.

Распоряжением ТУ Росимущества от 29.02.2008 № 143-р ИП Клочкову С.Н. переданы во временное пользование по договору аренды нежилые помещения (№ 4 и часть помещения № 2 по плану техпаспорта на первом этаже, № 4 по плану техпаспорта на втором этаже) общей площадью 270,6 кв.м., находящиеся в здании, расположенном по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 34. Срок действия договора установлен с 1 января 2008 года по 31 декабря 2012 года включительно.

24.03.2008 года между ТУ Росимущества и ИП Клочковым С.Н., с участием ГОУ СПО «Череповецкое областное училище искусств и художественных ремесел им. В.В. Верещагина» заключен договор аренды нежилых помещений № 29 без проведения торгов.

Дополнительным соглашением от 28.10.2008 № 1/29 арендодатель по договору от 24.03.2008 № 29 заменён на Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Вологодской области.

В связи с изготовлением нового технического паспорта от 05.08.2009 на здание, расположенное по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 34, дополнительным соглашением от 25.12.2009 № 2/29 в договор от 24.03.2008 № 29 были внесены изменения, в частности общая площадь передаваемых в аренду помещений составила 339,7 кв.м.

Дополнительными соглашениями от 08.02.2010 № 3/29 и от 15.10.2010 № 4/29 были внесены изменения и дополнения в договор аренды нежилых помещений от 24.03.2008 № 29, в частности арендодатель заменён на Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Согласно Положению о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области, утвержденному приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 29.09.2009 № 278, территориальное управление осуществляет полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам (подпункт 4.1 пункта 4 раздела II).

Пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» установлено, что заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности (далее – договор аренды), осуществляется на конкурсной основе с определением в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стартового размера арендной платы, исчисляемого на основании отчета об оценке объекта, в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Договор аренды может заключаться без проведения конкурса исключительно в следующих случаях:

- а) передача в аренду в соответствии с решениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации;
- б) предоставление помещения взамен изымаемого для государственных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом зданий или сооружений по инициативе собственника в период действия договора аренды;
- в) заключение договора аренды на основании вступившего в законную силу решения суда;
- г) установление федеральными законами или изданными до принятия настоящего Постановления иными нормативными правовыми актами Российской Федерации особого порядка распоряжения объектами недвижимого имущества;
- д) передача имущества в аренду лицу, являющемуся собственником недвижимого имущества, с которым передаваемое имущество неразрывно связано по своим техническим характеристикам, месту нахождения и назначению.

Во исполнение вышеуказанного Постановления Министерство государственного имущества Российской Федерации издало распоряжение от 28.07.1998 № 774-р, которое зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 29.07.1998 года. Данным распоряжением утверждено Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности. Положением определен порядок проведения торгов и заключения по его результатам договоров аренды федерального недвижимого имущества.

В силу статьи 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Доводы ТУ Росимущества о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, не могут быть приняты Комиссией во внимание по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, когда арендатор в случае предложения условий по конкурсу, равных предложениям других участников конкурса, признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании статьи 621 ГК РФ.

С учетом правовой позиции, выраженной в п. 31, 32 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", договор аренды, заключенный в соответствии с п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды. Поэтому стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора аренды.

Учитывая, что в силу пункта 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 № 685 заключение договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе, наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок не исключает необходимости проведения конкурса на право заключения такого договора.

Таким образом, заключив договор аренды нежилых помещений № 29 без проведения конкурсных процедур, Территориальное управление Росимущества обеспечило индивидуальному предпринимателю Клочкову С.Н. более выгодные условия, по сравнению с иными (потенциальными) участниками рынка, выразившиеся в лишении других хозяйствующих субъектов возможности претендовать на право заключения договора аренды объектов федерального недвижимого имущества путем предложения более выгодных условий, что в нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции может привести к ограничению конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Вологодской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, в том числе расторгнуть договор аренды нежилых помещений № 29 от 24.03.2008.

Председатель
Комиссии _____

В.Т.
Хлевчук

Члены
Комиссии: _____

Т.Б.
Тихомирова

С.Л.
Анфимова
В.А.
Лукичева

В.И.
Гасимова

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

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса об административных правонарушениях установлена административная ответственность.