

РЕШЕНИЕ  
по делу № 23-А-11

5 июля 2011 года г. Абакан

Резолютивная часть решения объявлена 23.06.2011 г.  
В полном объеме решение изготовлено 05.07.2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Хакасского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии: Шалимов П.А. – заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного законодательства и рекламы (АЗР);

Члены комиссии: Андриюшкова И.А. – главный специалист-эксперт отдела АЗР;

Жукова И.И. – ведущий специалист-эксперт отдела АЗР;

Северина Е.С. – старший специалист 3-го разряда отдела АЗР,

с участием:

- директора ООО «Татьяна» Бумагиной Т.В., представителя ООО «Татьяна» Бумагина Н.И. (доверенность от 23.06.2011);

- Главы муниципального образования Черноозерный сельсовет Орлова А.Н., рассмотрев материалы дела № 23-А-11, возбуждённого в отношении Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет (ул.Центральная, 3, с.Черное Озеро, Ширинский район, 655212) по признакам нарушения части 4 статьи 53, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

26 апреля 2011 года в поступила жалоба ООО «Татьяна» на действия Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет, выразившиеся в проведении конкурса на право заключения договора аренды на муниципальное нежилое помещение, расположенное по адресу: с.Черное Озеро, ул.Советская, 25 и находящееся с 1992 года в аренде у заявителя, являющегося субъектом малого предпринимательства.

20 мая 2011 года в отношении Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет возбуждено дело № 23-А-11 по признакам нарушения части 1 статьи 15 и части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

На заседании комиссии представители ООО «Татьяна» поддержали заявленные требования и считают, что ООО «Татьяна» имеет право на:

1. Выкуп арендованного имущества;
2. Продление договора аренды имущества до 1 июля 2015 года без торгов;
3. Исключение из договора аренды условия о капитальном ремонте данного имущества;
4. Не повышение арендной платы, в связи с неудовлетворительным состоянием арендуемого помещения.

Представитель Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет по выдвинутым ООО «Татьяна» требованиям пояснил следующее.

На основании Закона Республики Хакасия от 16.05.2006 № 19-ЗРХ «О порядке решения вопросов местного значения вновь образованных муниципальных образований (сельских и городских поселений) Республики Хакасия», в мае 2006 г. недвижимое имущество (здание магазина) расположенное по адресу: с.Черное Озеро, ул.Советская д.25, передано из собственности муниципального образования Ширинский район в собственность муниципального образования Черноозерный сельсовет.

В 2010 г. во исполнение Закона о защите конкуренции, с целью создания здоровой конкуренции и непосредственно извлечения экономической выгоды для бюджета муниципального образования Черноозерный сельсовет, на основании ст. 17.1 данного закона, предыдущим главой муниципального образования Черноозерный сельсовет Литвиненко В.Г. было принято решение о проведении конкурса: «конкурс на право заключения договоров аренды на недвижимое имущество муниципального образования Черноозерный сельсовет» на краткосрочный период (11 месяцев), приложение договор №3 от 23.03.2010г. По истечению данного срока арендованное имущество ООО «Татьяна» не возвращалось, договор аренды был продлен на основании ст. 610, ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

14.03.2011 г. на основании представления прокуратуры Ширинского района № 37ж-и

администрацией муниципального образования Черноозерный сельсовет принято решение о проведении «открытого аукциона на право заключения договора аренды на недвижимое имущество МО Черноозерный сельсовет» (дата проведения аукциона назначена на 30.06.2011г.), для чего было проведена независимая оценка с целью определения минимальной ставки годовой арендной платы. Срок окончания принятия заявок назначен на 22.06.2011г. Данная информация размещена на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), извещение о проведении торгов №060511/0160734/02.

Также представители Администрации сообщили, что за все краткосрочные периоды аренды муниципального имущества, ООО «Татьяна» систематически нарушались условия исполнения договоров аренды, в том числе и условия оплаты.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, комиссия установила следующее.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 15.05.2011 года ООО «Татьяна» зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1021900881177. Основным видом деятельности ООО «Татьяна» является розничная торговля в неспециализированном магазине преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия.

Согласно справке Администрации на территории Черноозерного сельсовета от 22 мая 2002 года в адрес Госкомитета по торговле Республики Хакасия и представленному в материалы дела договору аренды № 2 от 02.01.2002 года нежилое помещение (магазин) по ул. Советская, 25 в с.Черное Озеро с 2002 года находилось у ООО «Татьяна». Ранее (с 1992 года) указанное имущество находилось в аренде у Бумагиной Т.В., являющейся согласно Выписке из Единого государственного реестра юридических лиц учредителем и директором ООО «Татьяна».

Ежегодно на основании заявки ООО «Татьяна» на указанное имущество между Администрацией Черноозерного сельсовета и ООО «Татьяна» заключались договоры аренды: № 4 от 03.01.2003, №6/н от 05.01.2004, №6 от 12.01.2005, № 1 от 12.01.2006, №1 от 07.02.2007, №7 от 21.02.2008, № 2 от 01.03.2009 г. В 2010 году Администрация Черноозерного сельсовета провела конкурс на право аренды муниципального имущества, включив в имущество по конкурсу, в том числе, нежилое помещение (магазин) по ул. Советская, 25.

Из анализа документации по конкурсу следует, что на лот № 1 (нежилое помещение площадью 74, 8 м.кв., находящееся по адресу с.Черное Озеро, ул. Советская, 25) поступила одна заявка от ООО «Татьяна», в связи с чем конкурс по данному лоту был признан несостоявшимся и договор № 3 от 23 марта 2010 года заключен с единственным участником – ООО «Татьяна». Согласно пункту 1.2 срок аренды был установлен с 01.01.2010 по 30.11.2010.

Из смысла письма от 01 марта 2010 года ООО «Татьяна» в адрес муниципального образования Черноозерный сельсовет следует, что указанное общество не согласно с решением Администрации о проведении конкурса и просит продлить договор аренды имущества без конкурса.

Также ООО «Татьяна» обратилось в прокуратуру Ширинского района в связи с проведением вышеназванного конкурса и заключением договора аренды муниципального имущества на срок менее 1 года.

Согласно Представлению прокурора Ширинского района об устранении нарушений действующего законодательства муниципального образования Черноозерный сельсовет Ширинского района № 37ж-и от 14.03.2010 г. в действиях Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет имеет место нарушение действующего законодательства в части заключения договора на срок менее 5 лет. Согласно резолютивной части Представления Администрации было предложено принять меры к устранению нарушений законодательства. Администрация муниципального образования Черноозерный сельсовет трактовала исполнение Представления путем проведения повторного конкурса.

Для этого в мае 2011 года (письмо № 110) Администрация пригласила ООО «Татьяна» на общих условиях принять участие в торгах, и установила дату их проведения – 30 июня 2011 года. Также Администрация указала, что в случае не подачи заявки в установленный срок, ООО «Татьяна» необходимо освободить и вернуть в течение 7 дней по акту приема-передачи занимаемое имущество.

Вместе с тем, комиссия Хакасского УФАС России считает, что обязанности поведения повторных торгов указанное Представление прокурора Ширинского района не содержит, а, напротив, ссылаясь на Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения

торгов в форме конкурса, утвержденный Приказом Федеральной антимонопольной службы России № 67 от 10.02.2010, обязывает орган местного самоуправления принять меры по соблюдению прав субъектов малого и среднего предпринимательства, к которым относится, в том числе, ООО «Татьяна».

Исследовав материалы дела, комиссия Хакасского УФАС России приходит к следующим выводам. В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и 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).

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальные предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов;

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;

б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Учитывая вышеуказанные критерии, ООО «Татьяна» относится к субъектам малого предпринимательства.

Из представленных документов следует, что ООО «Татьяна» непрерывно, начиная с 2002 года, пользовалась на основании договоров аренды недвижимым муниципальным имуществом, находящимся по адресу: с.Черное Озеро, ул.Советская, 25. Кроме того, письмом от 01 марта 2010 года ООО «Татьяна» обратилось в Администрацию с просьбой продлить договор аренды на указанное имущество без конкурса. Данное обращение фактически осталось без рассмотрения, поскольку в 2010 году Администрацией был проведен конкурс на право заключения договора аренды на нежилые помещения, включая помещение по ул.Советская, 25, а также распоряжением Главы муниципального образования Черноозерный сельсовет от 28.04.2011 № 17 было принято решение о проведении открытого аукциона на право заключить договор аренды указанного недвижимого имущества.

Обязательным условием применения части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции является отсутствие на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор

аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Перечисленные основания для досрочного расторжения должны быть установлены судом. Доказательств обращения администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет в арбитражный суд комиссии Хакасского УФАС России не представлено.

Довод представителей Администрации о имеющих место со стороны ООО «Татьяна» нарушениях сроков оплаты за пользование арендованным имуществом также не нашел подтверждения. Напротив, представленные в материалы дела акты сверок расчетов по договорам аренды свидетельствуют об отсутствии задолженности ООО «Татьяна».

Учитывая вышеизложенное, комиссия пришла к выводу, что ООО «Татьяна» в силу части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции имеет право без поведенья торгов заключить с администрацией муниципального образования Черноозерный сельсовет договор аренды муниципального имущества, находящегося у него в аренде с 2002 года на срок, установленный указанной нормой.

Кроме того, комиссия пришла к выводу, что приняв решение о проведении торгов на указанное имущество, Администрация нарушила подпункт 2 пункта 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которым органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектом.

По остальным заявленным ООО «Татьяна» требованиям, комиссия пришла к следующим выводам.

Вопросы об исключении из договора аренды условия о капитальном ремонте данного имущества и необоснованного повышения аренной платы, заявленные ООО «Татьяна» не могут быть рассмотрены комиссией Хакасского УФАС России, поскольку относятся к гражданско-правовым отношениям и выходят за пределы компетенции Хакасского УФАС России.

По вопросу возможности выкупа ООО «Татьяна» арендованного муниципального имущества комиссия Хакасского УФАС России считает следующее.

В силу статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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 отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Частью 4 статьи 18 Федерального закона №209-ФЗ органам местного самоуправления дано право утверждать перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В силу статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности, пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества. При этом такое право не может быть использовано в отношении арендуемого имущества, которое включено в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Закона №209-ФЗ перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

15 января 2009 года Постановлением Главы Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет № 01 утвержден список движимого и недвижимого имущества, принадлежащего муниципальному образованию Черноозерный сельсовет, передаваемого в аренду юридическим и физическим лицам, пунктом 3 которого включены помещения, расположенные в здании магазина по адресу с.Черное Озеро, ул. Советская, 25.

Таким образом, указанное имущество не подлежит выкупу, а предназначено только для передачи в аренду.

Учитывая изложенное, комиссия Хакасского УФАС России считает отказ Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет в выкупе помещения по адресу с.Черное Озеро, ул. Советская, 25 правомерным.

Руководствуясь статьями 23, 25, частью 1 статьи 39, статьей 41 Закона защите конкуренции, комиссия

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать Администрацию муниципального образования Черноозерный сельсовет нарушившей часть 1 статьи 15, часть 4 статьи 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части проведения торгов на право аренды муниципального имущества, расположенного в здании магазина по адресу с.Черное Озеро, ул. Советская, 25, арендуемого ООО «Татьяна» с 2002 года.

2. Выдать Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего в порядке части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции с заключить с ООО «Татьяна» договор аренды имущества, расположенного по адресу: ул. Советская, 25, с.Черное Озеро сроком до 1 июля 2015 года.

Председатель комиссии: П.А.Шалимов

Члены комиссии: И.А.Андрюшкова

И.И. Жукова

Е.С.Северина

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

**ПРЕДПИСАНИЕ**

по делу № 23-А-11

05 июля 2011 года

г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: Шалимов П.А. – заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного законодательства и рекламы (АЗР);

Члены комиссии: Андрюшкова И.А. – главный специалист-эксперт отдела АЗР;

Жукова И.И. - ведущий специалист-эксперт отдела АЗР;

Северина Е.С. – старший специалист 3-го разряда отдела АЗР,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 05 июля

2011 года по делу № 23-А-11 о нарушении Администрацией муниципального образования Черноозерный сельсовет (ул.Центральная, 3, с.Черное Озеро, Ширинский район, 655212) части 4 статьи 53, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального образования Черноозерный сельсовет прекратить нарушение части 4 статьи 53, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, для чего в порядке части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции с заключить с ООО «Татьяна» договор аренды имущества, расположенного по адресу: ул. Советская, 25, с.Черное Озеро сроком до 1 июля 2015 года.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Хакасское УФАС России до 20 июля 2011 года.

Председатель комиссии: П.А.Шалимов

Члены комиссии: И.А.Андрюшкова

И.И. Жукова

Е.С.Северина

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.