

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения оглашена 24 декабря 2010 года.

В полном объеме решение изготовлено 17 января 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (Карельского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- Шкарупа С.А. – заместитель руководителя Карельского УФАС России, Председатель Комиссии;
- начальник отдела контроля органов власти Карельского УФАС России, член Комиссии;
- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев дело № 05-13/60, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Калевальского городского поселения (ул. Советская, д. 11, п. Калевала, Республика Карелия, 186910) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), при участии от ответчика – Администрации Калевальского городского поселения: Главы Калевальского городского поселения ...

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела № 05-13/60 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации Калевальского городского поселения (далее – Администрация) явились материалы о возможном нарушении ФЗ «О защите конкуренции» при предоставлении Администрацией муниципального имущества индивидуальному предпринимателю ...,

полученные в рамках рассмотрения направленного Прокуратурой

Республики Карелия письмом от 22.12.2009 № 7р заявления ООО «Северный экспресс», касающегося проведения Министерством экономического развития Республики Карелия 20 октября 2009 года конкурса на право осуществления пассажирских перевозок по расписанию движения автобусов по маршрутам (пригородное и межмуниципальное сообщение) в пределах Республики Карелия в соответствии с заявленными лотами, сформированным согласно утвержденному Министерством экономического развития Республики Карелия расписанию на период с 29 октября 2009 года по 31 октября 2010 года.

Управлением в адрес Администрации направлен запрос от 02.04.2010 № 05-12/965 о представлении копии договора аренды имущества Калевальского городского поселения (автостанции), заключенного с ..., а также информации о порядке заключения обозначенного договора.

В ответ на обозначенный запрос Управления Администрацией письмом от 19.04.2010 № 276 (вх. № 1817 от 27.04.2010) представлена копия договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения от 11.02.2009 № 05/АИ/09 (далее также договор аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09), письмом от 18.10.2010 № 782 (вх. № 4515 от 19.10.2010) – информация о порядке заключения указанного договора.

По договору аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 Администрацией ... передано здание автобусного павильона общей площадью 63,3 кв.м, расположенное по адресу: п. Калевала, ул. Советская, д. 12, в том числе 43,3 кв. м – для организации зала ожидания и билетной кассы, 22 кв.м – для организации кафетерия. Согласно пункту 9 договора срок его действия распространен на правоотношения, возникшие с 01.01.2009 на 360 дней. Недвижимое имущество передано по акту приема-передачи (приложение № 1 к договору аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09).

Администрация пояснила, что договор аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 был заключен на основании Положения о порядке передачи имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения, в аренду и безвозмездное пользование, утвержденного решением Совета Калевальского городского поселения от 30.09.2008 № 1-24-217, без проведения торгов.

Приказом Карельского УФАС России от 01.11.2010 № 166 было возбуждено дело № 05-13/60 по признакам нарушения Администрацией части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения, от

11.02.2009 № 05/АИ/09 с индивидуальным предпринимателем ..

Определением Карельского УФАС России от 01.11.2010 дело № 05-13/60 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 08.12.2010, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен ИП

Обозначенным определением Администрации предписано представить в адрес Управления в срок до 30.11.2010 надлежащим образом заверенные копии Устава Калевальского городского поселения и Положения о порядке передачи имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения, в аренду и безвозмездное пользование (утверждено решением Совета Калевальского городского поселения от 30.09.2008 № 1-24-217); копии документов, подтверждающих право собственности Администрации Калевальского городского поселения на имущество, переданное по рассматриваемому договору; пояснения в письменной форме и правовые основания непроведения торгов на право заключения рассматриваемого договора; надлежащим образом заверенную копию переписки Администрации Калевальского городского поселения и индивидуального предпринимателя ..., касающуюся заключения рассматриваемого договора; иную информацию, способную оказать влияние на принятие решения по настоящему делу. Заинтересованному лицу также предложено изложить позицию по делу № 05-13/60.

Во исполнение указанного определения письмом от 24.11.2010 (вх. № 5257 от 24.11.2010) Администрацией представлены запрошенные документы. ИП .. представлены письменные пояснения от 30.11.2010 (вх. № 5414 от 01.12.2010), из которых следует, что им подано заявление в Администрацию о выкупе арендуемого по договору аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 здания на основании 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» (далее – Закон № 159-ФЗ).

Заседание Комиссии по рассмотрению дела № 05-13/60 состоялось 08.12.2010. К указанной дате от Администрации поступило ходатайство от 02.12.2010 № 952 о переносе рассмотрения дела в связи с запланированным на 7-8 декабря 2010 года комплексным межведомственным выездом представителей органов исполнительной власти Республики Карелия в Калевальский и Кемские районы, а также проведением 09.12.2010 аукциона по Генеральному плану Калевальского

городского поселения.

От привлеченного к участию в деле в качестве заинтересованного лица ИПтакже поступило ходатайство от 08.12.2010 о переносе рассмотрения дела № 05-13/60 на иную дату в связи с невозможностью выезда в г. Петрозаводск.

Рассмотрев заявленные сторонами ходатайства и исследовав имеющиеся материалы, в соответствии с пунктами 1, 2 части 1 и частью 5 статьи 47 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссией Карельского УФАС России 08.12.2010 было вынесено определение «Об отложении рассмотрения дела № 05-13/60 о нарушении антимонопольного законодательства», в соответствии с которым рассмотрение дела было назначено на 24.12.2010 в 14 часов 00 минут. У Администрации дополнительно испрошены: заявление ИП .. о выкупе арендуемого по договору аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 здания на основании Закона № 159-ФЗ; документы, связанные с рассмотрением вышеобозначенного заявления ИП; утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

В ходе рассмотрения дела № 05-13/60 представитель Администрации не отрицая наличия нарушения антимонопольного законодательства, пояснил следующее.

Находящееся в собственности Калевальского муниципального района здание автобусного павильона, расположенное по адресу п. Калевала, ул. Советская, д. 12, было передано ИП по договору аренды от 15.06.2006 № VI-37. На момент передачи имущество находилось в неудовлетворительном состоянии, арендатор вложил в улучшение имущества значительные средства.

В соответствии с Законом Республики Карелия от 25.04.2008 № 1184-ЗРК «О внесении изменений в Закон Республики Карелия «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского муниципального района» (далее – Закон от 25.04.2008 № 1184-ЗРК) муниципальное имущество Калевальского муниципального района (павильон для продажи билетов, расположенный в п. Калевала, ул. Советская) передан в муниципальную собственность Калевальского городского поселения.

В связи с принятием Закона от 25.04.2008 № 1184-ЗРК договор аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности

Калевальского национального района от 15.06.2006 № VI-37, был расторгнут на основании дополнительного соглашения от 29.12.2008. Согласно акту приема-передачи недвижимого имущества по договору аренды № VI-37 имущество передано арендатором арендодателю.

Между Администрацией Калевальского городского поселения и ИП без проведения торгов заключен договор аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09. Глава Калевальского городского поселения отметил, что заключение данного договора не привело к возникновению негативных последствий для конкуренции, поскольку в 2009 году ИП ... являлся единственным хозяйствующим субъектом, осуществляющим перевозки пассажиров на территории Калевальского городского поселения.

Представитель Администрации пояснил, что целью предоставления муниципального имущества по договору аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 не являлось предоставление муниципальной преференции ИП ..., письменных документов, подтверждающих его обращение к Администрации с заявлением о предоставлении муниципальной преференции в виде предоставления недвижимого имущества по адресу: ул. Советская, д. 12, п. Калевала, не имеется.

Комиссии представлена копия направленного в адрес ИП уведомления от 01.12.2010 № 943 о расторжении договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 с 01.01.2010.

Относительно заявления ИП от 18.11.2010 о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в рамках Закона № 159-ФЗ Глава Калевальского городского поселения пояснил, что в соответствии с решением Совета Калевальского городского поселения XXVIII сессии I созыва от 29.04.2009 № 1-28-184 павильон для продажи билетов включен в Перечень муниципального имущества муниципального образования «Калевальское городское поселение», предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в связи с чем данное имущество не подлежит отчуждению. ИП направлен соответствующий ответ Администрации от 03.12.2010 исх. № 961.

Представитель ИП пояснил, что имущество, переданное по договору аренды от 15.06.2006 № VI-37, находилось в неудовлетворительном состоянии, в процессе его эксплуатации был сделан ремонт, оборудован зал ожидания, кафетерий, магазин, созданы 6 рабочих мест. На момент заключения договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 претендентов на использование автостанции не было. По мнению представителя заинтересованного лица, нарушение антимонопольного законодательства является формальным, с точки зрения

целесообразности использования муниципального имущества, организации пассажирских перевозок и для удобства населения Администрация Калевальского городского поселения действовала разумно.

Также представитель заинтересованного лица указал, что дополнительное соглашение от 29.12.2008 о расторжении договора аренды от 15.06.2006 № VI-37 заключено по обоюдному согласию.

Исследовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Карельского УФАС России установила следующее.

По общему правилу переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (пункт 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Статья 622 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Согласно пункту 2 статьи 655 Гражданского кодекса РФ при прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Договор аренды от 15.06.2006 № VI-37 был расторгнут по соглашению сторон, в деле имеются доказательства его расторжения, в том числе акт приема передачи муниципального имущества арендатором арендодателю, свидетельствующий о прекращении обязательств сторон.

Предметом договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения от 11.02.2009 № 05/АИ/09, является здание автобусного павильона общей площадью 63,3 кв.м, расположенное по адресу: п. Калевала, ул. Советская, д. 12, в том числе 43,3 кв. м – для организации зала ожидания и билетной кассы, 22 кв.м – для организации кафетерия. Согласно пункту 9 договора срок его действия распространен на правоотношения, возникшие с 01.01.2009 на 360 дней. Недвижимое имущество передано по акту приема-передачи (приложение № 1 к договору аренды от

11.02.2009 № 05/АИ/09).

Заключенный с ИП ... договор аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 был возобновлен сторонами на неопределенный срок по истечении установленного пунктом 9 указанного договора срока при отсутствии возражений со стороны Администрации также без проведения торгов.

До заключения договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 и до его возобновления заявлений о предоставлении ИП ... муниципальных преференций от Администрации в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия не поступало.

При принятии решения Комиссия Карельского УФАС России принимает во внимание следующее.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс РФ) договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Статья 621 Гражданского кодекса РФ устанавливает общий порядок заключения договоров аренды на новый срок. Пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ предусмотрена возможность возобновления договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

Исходя из правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 10 информационного письма от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», фактически при продлении срока действия договора аренды начинает действовать новый договор аренды, условия которого идентичны условиям окончившегося договора.

Таким образом, как на дату заключения договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09, так и на дату возобновления (заключения нового) договора подлежали применению положения статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 17.1 ФЗ «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, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. В результате проведения процедуры торгов в отношении государственного или муниципального имущества обеспечивается открытое соперничество хозяйствующих субъектов, желающих приобрести права на такое имущество, при равном доступе к информации на основании единых требований и критериев. Исключения предусмотрены частями 1 и 4 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции». Так, в соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае предоставления прав на муниципальное имущество в порядке, установленном главой 5 (статьи 19 – 21) ФЗ «О защите конкуренции» проведение торгов не требуется.

Согласно статье 19 ФЗ «О защите конкуренции» муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях, поименованных в данной статье, и с предварительного согласия антимонопольного органа, данного в письменной форме.

Кроме того, в соответствии с частью 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 01.07.2015.

Для квалификации действий Администрации по части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» не требуется доказывания наступления негативных последствий для конкуренции в виде ее недопущения, ограничения либо устранения, поскольку не проведение торгов рассматривается

законодателем в качестве нарушения, способного принести вред охраняемым ФЗ «О защите конкуренции» отношениям.

2. В соответствии со статьей 1 Закона № 159-ФЗ указанный закон регулирует отношения, возникающие в связи с отчуждением из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства на день вступления в силу настоящего Федерального закона (далее также - арендуемое имущество), в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества. Закон № 159-ФЗ вступил в силу 05.08.2008.

Условия, при которых у субъектов малого и среднего предпринимательства возникает преимущественное право на приобретение арендуемого недвижимого имущества, определены статьей 3 Закон № 159-ФЗ. В частности, одним из условий является нахождение арендуемого имущества в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение трех и более лет (в ред. Федерального закона от 17.07.2009 № 149-ФЗ в течение двух и более лет) до дня вступления в силу Закона № 159-ФЗ в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества. На дату расторжения договора аренды от 15.06.2006 № VI-37 (01.01.2009) у ИП не возникло преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

Кроме того, согласно пункту 4 части 3 Закона № 159-ФЗ включение имущества в перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, исключает возможность реализации имущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества в собственность в порядке приватизации.

3. Возможность одностороннего отказа от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, предусмотрена статьей 610 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с пунктом 2 указанной статьи в таком случае сторона, изъявившая желание отказаться от договора, должна предупредить об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца. Данной нормой предусмотрено, что законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды. Пунктом 6.3 договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 установлен месячный срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Комиссия Карельского УФАС России учитывает, что представленная Администрацией копия уведомления от 01.12.2010 № 943 о расторжении договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09 содержит противоречивые сведения (дата изготовления, дата получения арендатором, а также дата, с наступлением которой прекращаются правоотношения сторон), не позволяющие однозначно установить волю Администрации на расторжение данного договора.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу об отсутствии правовых оснований применения бесконкурсной либо безаукционной процедуры при заключении и возобновлении договора аренды от 11.02.2009 № 05/АИ/09.

Изучив материалы дела, выслушав доводы и возражения сторон по делу, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации Калевальского городского поселения наличие нарушения части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении и возобновлении на неопределенный срок договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения от 11.02.2009 № 05/АИ/09 с индивидуальным предпринимателем ...

ПРЕДПИСАНИЕ

17 января 2011 г.
Петрозаводск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (Карельского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Шкарупа С.А.

заместитель руководителя Карельского
УФАС России, Председатель Комиссии;
– начальник отдела контроля органов власти
Карельского УФАС России, член Комиссии;
– ведущий специалист-эксперт отдела
контроля органов власти Карельского УФАС
России, член Комиссии;

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 17 января 2011 года по делу № 05-13/60 о нарушении Администрацией Калевальского городского поселения (ул. Советская, д. 11, п. Калевала, Республика Карелия, 186910) части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Калевальского городского поселения в течение 70 дней с момента получения предписания устранить нарушение части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении и возобновлении на неопределенный срок договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения от 11.02.2009 № 05/АИ/09 с индивидуальным предпринимателем...

2. Представить в адрес Карельского УФАС России:

- сведения о принятых во исполнение настоящего предписания мерах – в течение 30 дней с момента получения предписания;
- документы, подтверждающие надлежащее исполнение предписания - не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель
Комиссии

С.А. Шкарупа

Члены Комиссии

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.

2. Выдать Администрации Калевальского городского поселения предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства путем расторжения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Калевальского городского поселения от 11.02.2009 № 05/АИ/09, возобновленного на неопределенный срок, и принятия мер по возврату имущества.

3. Направить материалы настоящего дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении должностных лиц Администрации Калевальского городского поселения к административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

Председатель	_____	С.А. Шкарупа
Комиссии		
Члены Комиссии	_____	.
	_____	.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или 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.

