

РЕШЕНИЕ по делу № 100-15к

г. Воронеж

Резолютивная часть решения оглашена 07.05.2013

Решение в полном объеме изготовлено 23.05.2013

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению дела № 100-15к о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> – председатель Комиссии, члены Комиссии: <...>, в присутствии: представителя ответчика — администрации Аннинского муниципального района Воронежской области (далее — Администрация) - <...>, заинтересованного лица Аннинского райпо - <...>, в отсутствие уведомленного о месте и времени рассмотрения дела Заявителя ООО «Митек Трейд», рассмотрев дело № 100-15к, возбужденное 17.04.2013 г. по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции») в отношении администрации Аннинского муниципального района Воронежской области (Воронежская обл., п.г.т. Анна, ул. Ленина, 26), **установила:**

По результатам рассмотрения заявления ООО «Митек Трейд» выявлены признаки нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции», выразившиеся в применении к арендаторам гостиницы, расположенной по адресу Воронежская обл., пгт Анна, ул. Ленина, 23 и находящейся в муниципальной собственности, различных ставок арендной платы. При этом, как указывает Заявитель, к остальным арендаторам применяется заниженные расценки по арендной плате.

Воронежским УФАС России 17.04.2013 г. было возбуждено дело в отношении Администрации по признакам нарушения ст.15 Закона о защите конкуренции.

Представитель Ответчика не согласился с выявленными признаками нарушения и пояснил, что в своих действиях по установлению разных тарифов на аренду муниципальной собственности – здании гостиницы не усматривает нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции», потому что заключенный с Заявителем договор устанавливает условия арендной платы, а ставка, по которой она рассчитывается, утверждена Советом народных депутатов Аннинского муниципального района. К иным арендаторам применяется иной порядок расчета платы – в соответствии с представленным отчетом независимого оценщика, привлеченного для выполнения работ посредством проведения конкурсных процедур, предусмотренных законодательством о размещении заказов.

Представитель заинтересованного лица Аннинского райпо пояснил, что, являясь арендатором второй части здания, уплачивает арендную плату на основании представленного отчета рыночной величины арендной платы независимого оценщика. Кроме того, пояснил, что на арендуемую им часть здания имеется отдельный кадастровый паспорт <...> и имеется отдельный вход.

Заявитель на рассмотрении дела не явился, запрашиваемые Комиссией документы представил.

Изучив материалы дела и выслушав представителей сторон, Комиссия пришла к следующему выводу.

22 апреля 2006 г. в районной газете «Аннинские вести» было опубликовано информационное сообщение о проведении торгов на право аренды здания (здания гостиницы), находящегося в муниципальной собственности, расположенное по адресу: пгт Анна, ул. Ленина, 23.

Согласно представленной документации, заявки на участие в аукционе подали 4 претендента.

3 июня 2006 г. в районной газете «Аннинские вести» было опубликовано информационное сообщение о том, что 29 мая состоялся аукцион, победителем

которого признан ООО «Митек Трейд», предложивший наивысшую цену в сумме 172 491,75 рублей.

02.06.2006 г. по итогам проведенного аукциона был заключен соответствующий условиям проведения торгов договор аренды указанного помещения сроком на 25 лет.

Согласно статье 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

В соответствии с п. 2.2 договора изменение размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке в случаях: а) арендная плата корректируется не чаще 1 раза в год с изменением базовой ставки арендной платы за нежилые помещения муниципальной собственности; б) в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Изменение размера арендной платы производится письменным уведомлением арендатора арендодателем, которое является неотъемлемой частью договора, по истечении 15 дней с даты отправления уведомления арендодателем.

01.08.2006 г. между ООО «Митек Трейд» и Администрацией было заключено дополнительное соглашение к договору аренды, в соответствии с которым арендатор обязался провести капитальный ремонт взятого в аренду помещения за свой счет с предоставлением необходимой документации в комитет для зачета затраченных средств в счет арендной платы, а комитет обязался принять всю документацию и засчитать затраченные средства в счет арендной платы.

09.01.2007 г. также было заключено дополнительное соглашение об уменьшении арендной платы в связи с большим износом здания.

Арбитражный суд Воронежской области 01.03.2013 вынес решение по иску ООО «Митек Трейд» к Администрации, в соответствии с которым с учетом зачета встречных требований Администрации (частично), в пользу ООО «Митек Трейд» взыскана сумма за произведенный капитальный ремонт здания.

Расчет арендной платы на 2013 год по заключенному с ООО «Митек Трейд» договору производился в соответствии со следующими нормативными документами: методикой расчета арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения), оборудования муниципальной формы собственности, утвержденной решением Совета народных депутатов Аннинского муниципального района Воронежской области от 20.12.2006 № 50, а также решением Совета народных депутатов Аннинского муниципального района Воронежской области от 20.12.2012 № 60 «О базовой ставке арендной платы за нежилые помещения муниципального уровня собственности».

Арендная плата в результате произведенных расчетов составила 225,21 руб. за 1 кв. м. О чем, в соответствии с условиями договора, был уведомлен арендатор уведомлением от 01.03.2013 г.

Другую часть здания, расположенного по адресу: пгт Анна, ул. Ленина, 23, арендует Аннинское райпо, с целевым использованием – под общественное питание.

09.01.2013 г. были заключены договоры с Аннинским райпо № 2 и № 9. Их заключение было произведено без проведения торгов в соответствии с положениями ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции.

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 Федерального закона 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 N 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.

Расчет арендной платы в соответствии с условиями заключенных с Аннинском райпо договоров аренды был произведен в соответствии с положениями решения Совета народных депутатов Аннинского муниципального района Воронежской области от 17.05.2012 с учетом произведенной независимой оценки рыночной стоимости помещения. Арендная плата для Аннинского райпо составила 125 рублей в месяц за 1 кв. м.

Для проведения оценки Администрацией был заключен договор с ООО «Вектор» посредством проведения торгов в соответствии с требованиями законодательства о размещении заказов – Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Согласно пояснениям Ответчика и представленным документам, расчет арендной платы был произведен в отношении всех арендаторов муниципального недвижимого имущества на основании произведенной оценки, за исключением помещения гостиницы, арендуемого ООО «Митек Трейд».

По мнению Ответчика, применение сведений произведенной независимой оценки к ООО «Митек Трейд» не только бы увеличило арендную плату за помещения, арендуемые заявителем, но и противоречило бы условиям заключенного договора. Согласно требованиям части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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).

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" опубликован в издании "Российская газета", 27.07.2006, то есть вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования, тогда как договор с ООО «Митек Трейд» заключен 02.06.2006 г. Таким образом, Закон о защите конкуренции не распространяется на отношения, возникшие до вступления его в силу. Кроме того, договора в части оплаты за арендуемые помещения применяются условия заключенного с ООО «Митек Трейд» договора.

В соответствии с положениями Гражданского кодекса, арендная плата является одним из существенных условий данного вида договора. Изменение ее расчета не в соответствии с условиями торгов, то есть с уже заключенным соглашением между субъектами, повлекло бы необходимость расторжения существующего договора и проведение новых торгов в соответствии с новыми существенными условиями аренды – в частности, иным расчетом арендной платы.

Таким образом, Комиссия, изучив представленные документы, пришла к выводу,

что в действиях Администрации отсутствуют признаки нарушения статьи 15 Закона «О защите конкуренции» в части расчета арендной платы в соответствии с условиями договора, заключенного до вступления в силу Закона о защите конкуренции, а также расчета арендной платы иным арендаторам муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции» Комиссия прекращает рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае: отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 48 Закона «О защите конкуренции», Комиссия **решила:**

1. Прекратить рассмотрение дела № 100-15к в отношении администрации Аннинского муниципального района Воронежской области, в связи с отсутствием нарушений статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

Члены Комиссии