

г. Владивосток
9 июня 2009 года Дело № 13-к

Резолютивная часть решения объявлена: 2 июня 2009 г.
Полный текст решения изготовлен: 9 июня 2009 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:
председатель Комиссии – Трякин В.В. – заместитель руководителя Управления,
члены Комиссии: Бессонов С.К. – начальник отдела контроля органов власти,
Лапушкина О.В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,
Петров А.Л. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,
рассмотрев в заседании 02.06.2009 дело № 13-к от 12.05.2009,
возбужденное по инициативе Приморского УФАС России
в отношении Управления муниципального имущества, градостроительства и
архитектуры администрации города Владивостока (далее – Управление)
по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №
135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),
выразившегося в заключении Управлением договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-
5876-00 от 01.08.08 с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. в
отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Партизанский пр-т, д. 12, г. Владивосток, без проведения конкурса или аукциона на
право заключения договора аренды
при участии:
от Управления – главный специалист 1 разряда правового управления
администрации города Владивостока Шелков А.С. (доверенность № 12/6-7680 от
31.12.2008);
от заинтересованного лица – ИП Маслов М.А., адвокат Любарский Б.В.
(доверенность б/н от 01.06.2009),

У С Т А Н О В И Л А:

Приморским УФАС России у администрации города Владивостока была запрошена информация о договорах аренды муниципального имущества, заключенных между администрацией и хозяйствующими субъектами после 2 июля 2008 года.

По результатам рассмотрения представленной информации и документов установлено следующее.

01.08.2008 г. между Управлением и индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. заключен договор аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 со сроком действия с 01.08.2008 по 31.07.2013, по которому Управлением передано в аренду индивидуальному предпринимателю Маслову М.А. муниципальное недвижимое имущество, расположенное по адресу: Партизанский пр-т, д. 12, г. Владивосток. При этом аукцион или конкурс на право заключения данного договора аренды Управлением не проводился.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (вступившей в силу со 02.07.08) 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 таких договоров, за исключением:

- 1) предоставления указанных прав на это имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;
- 2) передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;
- 3) предоставления указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;
- 4) предоставления указанных прав на это имущество на срок не более, чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Проанализировав положения заключенного договора, а также обстоятельства его заключения, Комиссия пришла к выводу о том, что договор заключен после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Кроме того, Комиссией установлено, что исключения из конкурсного (аукционного) порядка заключения договора, указанные в статье 17.1 Закона о защите конкуренции, при заключении договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 отсутствуют. Представитель ответчика полагает, что в действиях Управления по заключению с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции отсутствуют, поскольку заключение указанного договора аренды муниципального имущества было осуществлено в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и решением Думы города Владивостока от 10.07.2002 № 119 «Об утверждении Положения о порядке аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности города Владивостока», и на основании заявления индивидуального предпринимателя Маслова М.А. от 03.06.2008. Заявление индивидуального предпринимателя Маслова М.А. было рассмотрено 20.06.2008 на комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципального имущества, 16.07.2008 было издано распоряжение (на основании протокола от 20.06.2008 заседания комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципального имущества). 01.08.2008 на основании распоряжения с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. был заключен договор аренды. Таким образом, отношения с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А., а также процесс заключения договора аренды возникли до момента вступления в силу части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Следовательно, к данным отношениям и порядку заключения договора применимы нормы статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Вышеизложенные доводы ответчика по делу необоснованны в силу следующего. Часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции прямо указывает на то, что заключение договоров аренды муниципального имущества возможно только по

результатам конкурса или аукциона. Часть 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации говорит о том, что договор считается заключенным, если он совершен в требуемой в подлежащих случаях форме. Несоблюдение требований о форме, закрепленных в законе, влечет недействительность договорных обязательств. При несоблюдении согласованной сторонами формы договор признается незаключенным. Согласно части 1 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Ни протокол заседания комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципального имущества, ни распоряжение, изданное на основании указанного протокола, не являются одним документом, подписанным сторонами. Исходя из этого следует, что протокол комиссии или изданное распоряжение не являются документами, подтверждающими факт заключения договора аренды и возникновение между сторонами соответствующих арендных отношений.

Кроме того, согласно части 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с частью 2 и 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Из части 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Комиссией установлено, что договор аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю 29.01.2009 и согласно статье 433 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заключенным с этой даты.

Следовательно, отношения сторон по этому договору возникли после введения в действие статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с этим нельзя согласиться с выводом ответчика по делу о том, что отношения сторон по договору № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 возникли до 02.07.08 и в данном случае подлежит применению ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель заинтересованного лица поддержал доводы ответчика по делу и дал следующие пояснения.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей на момент заключения договора) заключение договоров аренды, ..., иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

Индивидуальный предприниматель Маслов М.А. в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 24.07.2008 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего

предпринимательства в Российской Федерации» является субъектом малого предпринимательства. Применительно к субъектам малого предпринимательства указанным Федеральным законом установлен иной порядок распоряжения имуществом. В частности, согласно ст. 18 Федерального закона от 24.07.2008 № 209-ФЗ имущество, в том числе нежилые помещения, передаются во владение и (или) пользование на возмездной основе в качестве оказания имущественной поддержки, а, следовательно, без проведения торгов. В связи с этим, по мнению представителя заинтересованного лица, при заключении с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 антимонопольное законодательство нарушено не было.

Между тем, вывод заинтересованного лица о том, что данный случай является исключением, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, не основан на нормах Федерального закона 24.07.2008 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», поскольку положениями указанного Федерального закона не установлен иной порядок распоряжения муниципальным имуществом.

Частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции до 1 июля 2010 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, 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 24.07.2008 № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых). При этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2010 года.

Поскольку ранее, до 1 июля 2008 года, договор аренды с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. в отношении муниципального имущества, переданного ему по договору аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08, Управлением не заключался, в данном случае часть 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции не подлежит применению.

Таким образом, Комиссия считает, что Управлением при заключении с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Партизанский пр-т, д. 12, г. Владивосток, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, нарушены требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока, выразившегося в заключении Управлением договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 с индивидуальным предпринимателем Масловым М.А. в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Партизанский пр-т, д. 12, г. Владивосток, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

2. Рекомендовать Приморскому УФАС России обратиться в суд с иском о признании недействительным договора аренды № 02-04301-003-Н-АР-5876-00 от 01.08.08 как не соответствующего антимонопольному законодательству