

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>- председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, члены Комиссии – <...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев дело № ТГ08-02/2011-06 по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска (далее - Управление),

в присутствии представителей:

ответчика по делу – Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска –<...> (доверенность от 17.12.2010 г.), <...> (доверенность от 17.12.2010 г.), <...> (доверенность от 17.12.2010 г.),

в присутствии заинтересованного лица по делу – ООО «Мария» -<...> (без доверенности),

у с т а н о в и л а:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике рассмотрело материалы Акта проверки соблюдения антимонопольного законодательства Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 14.12.2010 года №116 в части принятия решения №022А от 31.08.2009 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149», заключения 31.08.2009 года договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №930-09 без проведения торгов.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения №022А от 31.08.2009 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149», заключению договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №930-09 от 31.08.2009 года без проведения торгов имеют признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), 17.01.2011 года Удмуртским УФАС России в отношении Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска было возбуждено дело №ТГ08-02/2011-06 о нарушении антимонопольного законодательства. К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица было привлечено ООО «Мария» (далее - общество).

В ходе рассмотрения дела Комиссией исследованы следующие документы и информация:

1. Договоры №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 31.08.2009 года, №714-08/01 субаренды нежилого помещения от 18.01.2008 года;
2. Копии решений Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска №022А от 31.08.2009 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149», №45 от 26.06.2009 года «О расторжении договора аренды»;

3. Заявка ООО «Мария» на заключение договора субаренды нежилого помещения от 03.12.2007 года;
4. Копии свидетельств о внесении записи в ЕГРЮЛ Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 11.02.2008 года серия <...> о государственной регистрации ООО «Мария» от 17.07.2000 года №00427, о внесении записи в ЕГРЮЛ «Мария» от 24.11.2002 года серия <...> ;
5. Письменные пояснения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска №57 от 31.01.2011 года, ООО «Мария» №09 от 27.01.2011 года.

Ответчиком по делу –Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска представлены письменные пояснения от 31.01.2011 года №57, подписанные начальником Управления <...>, из которых следует, что до заключения договора аренды с ООО «Мария» объект аренды муниципального имущества находился во владении и пользовании у ООО «Мария» на условиях субаренды по договору №714-08/01 от 18.01.2008 года, заключенному между арендатором ООО «Магазин №52» и ООО «Мария», согласованному Управлением. Передача в субаренду осуществлялась в соответствии с Положением «О порядке передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Воткинска», утвержденным решением Воткинской Городской думы от 23.05.2007 года №240, и статьей 615 Гражданского кодекса Российской Федерации. По решению Управления от 26.06.2009 года №45 «О расторжении договора аренды» договор №714-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключенный Управлением с ООО «Магазин №52» расторгнут, в связи с нарушением ООО «Магазин №52» условий договора аренды. Вследствие этого, договор субаренды был переоформлен на договор аренды, поскольку пункт 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает право субарендатора на заключение договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора.

Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска считает свои действия по заключению договора №930-09 аренды муниципального нежилого фонда целевым назначением от 31.08.2009 года правомерными и не противоречащими антимонопольному законодательству.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев документы и пояснения, установила следующее.

22.12.2007 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ООО «Магазин №52» заключен договор №714-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

На основании вышеуказанного договора аренды, 18.01.2008 года между ООО «Магазин №52» и ООО «Мария» заключен договор №714-08/01 субаренды нежилого помещения. Срок действия договора субаренды - с 02.01.2008 года по 31.12.2008 года.

Предметом договора субаренды являлось помещение общей площадью 50,00 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149.

Решением Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 26.06.2009 года №45 «О расторжении договора аренды» договор

№714-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключенный Управлением с ООО «Магазин №52» расторгнут, в связи с нарушением ООО «Магазин №52» условий договора аренды.

31.08.2009 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ООО «Мария» заключен договор №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением. Срок действия договора аренды – с 01.08.2009 года по 31.12.2009 года.

Данный договор аренды заключен на основании решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 31.08.2009 года №022А.

Предметом договора аренды является встроенное помещение в 5-этажном жилом кирпичном доме, общей площадью 36,79 кв.м., расположенное по адресу:

Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149.

На момент передачи в аренду указанное имущество входило в состав муниципальной имущественной казны г. Воткинска.

В соответствии с частью 2 пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации существенным является условие о предмете договора.

Предметом договора №714-08/01 субаренды нежилого помещения является помещение, общей площадью 50,00 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149.

Предметом договора №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением является встроенное помещение в 5-этажном жилом кирпичном доме, общей площадью 36,79 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. 1 Мая, 149.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о несовпадении предметов договора №714-08/01 субаренды нежилого помещения и договора №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

Кроме того, пункт 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает право субарендатора, в случае досрочного прекращения договора аренды, на заключение договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, только в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора.

Срок действия договора №714-08/01 субаренды - с 02.01.2008 года по 31.12.2008 года.

Срок действия договора №930-09 аренды – с 01.08.2009 года по 31.12.2009 года.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о неприменении пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации при данных обстоятельствах дела, поскольку договор №930-09 аренды заключен после истечения срока действия договора №714-08/01 субаренды.

В соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении договора на новый срок у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Таким образом, данной нормой Гражданского кодекса Российской Федерации установлен приоритет специального закона и иных нормативных правовых актов. Таким специальным законом является Закон «О защите конкуренции».

2.07.2008 года вступил в действие Федеральный закон от 30.06.2008 года №108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2005 года №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым в Закон «О защите конкуренции» внесена статья 17.1, устанавливающая особый порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключение договора 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 за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, предусмотренных законом.

С момента вступления в силу статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключение указанных в данной статье договоров без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок действия договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции», лишает других хозяйствующих субъектов возможности претендовать на право заключения договора аренды объектов государственного, муниципального недвижимого имущества.

Таким образом, принятие решения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 31.08.2009 года №022А, заключение Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска договора №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 31.08.2009 года без проведения торгов, нарушают часть 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

С момента вступления в силу Закона «О защите конкуренции» (с 26.10.2006 года) любое предоставление муниципального имущества в аренду, в том числе, заключение на новый срок (продлонгация) договоров аренды должно осуществляться в соответствии с требованиями Закона «О защите конкуренции»: по результатам проведения торгов или по согласованию с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальных преференций. Несоблюдение указанных требований является нарушением антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» запрещены ограничивающие конкуренции акты и действия (бездействия) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части, предоставляющие хозяйствующему субъекту муниципальное имущество в приоритетном порядке. Предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного хозяйствующего субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

Таким образом, действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения от 31.08.2009 года №022А, заключению договора от 31.08.2009 года №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа нарушают требования части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Принимая во внимание установление факта совершения нарушения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России считает необходимым, на основании пп.«г» п.3 ч.1 ст.23 Закона «О защите конкуренции», выдать Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

23.08.2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 года №160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введена в действие статья 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривающая административную ответственность за действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов, органов местного самоуправления, иных, осуществляющих функции указанных лиц и организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения от 31.08.2009 года №022А, заключению договора от 31.08.2009 года №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа допущены Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска после вступления в действие указанной нормы, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для передачи материалов дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 3.43 Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденного приказом ФАС России от 25.12.2007 № 447, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

р е ш и л а :

1. Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия решения от 31.08.2009 года №022А, заключения договора от 31.08.2009 года №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

2. Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия решения от 31.08.2009 года №022А, заключения договора от 31.08.2009 года №930-09 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

3. Выдать предписание Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества во владение и (или) временное пользование хозяйствующим субъектам обеспечить соблюдение порядка предоставления такого имущества, установленного главами 4, 5 Закона «О защите конкуренции».

4. Передать материалы дела должностному лицу Удмуртского УФАС для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.