

РЕШЕНИЕ

по делу № 52-07/13 о нарушении антимонопольного законодательства

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «20» ноября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «4» декабря 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Сапрыкина Н.В.	- заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии:	Соболевская Т.М.	- начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	Насыров Л.В.	- специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 52-07/13 по признакам нарушения Управлением имуществом и земельными отношениями Администрации Саткинского муниципального района части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило обращение ИП <...> о неправомерных действиях Управления имуществом и земельными отношениями Администрации Саткинского муниципального района (далее – Управление), выразившихся в предоставлении муниципального имущества – нежилого помещения площадью 83 кв.м. по договору аренды № 86 от 06.01.2004 (дополнительное соглашение № 8А от 01.02.2012) ИП <...> без проведения торгов, а также в заключении без проведения торгов договора купли-продажи указанного муниципального имущества, при условии, что у ИП <...>. отсутствовало преимущественное право на его приобретение.

Из заявления следует, что между ИП<...>. и Управлением заключен договор аренды нежилого помещения № 86 от 06.01.2004. Согласно указанному договору площадь арендуемого помещения составляет 36,1 кв.м. Дополнительными соглашениями к договору № 86 от 06.04.2004 стороны ежегодно продлевали действие указанного договора:

- № 1 от 05.12.2004;
- № 2 от 04.11.2005;
- № 3 от 04.10.2006;
- № 4 от 04.09.2007;
- № 5 от 04.08.2008;
- № 6 от 04.07.2009;
- № 7 от 04.07.2010;
- № 8 от 04.05.2011;
- № 8А от 01.02.2012;
- № 9 от 04.04.2012;
- № 10 от 01.02.2013;
- № 11 от 04.03.2013.

26.09.2012 Управлением в адрес ИП <...>. направлена претензия № 1918у о погашении в добровольном порядке задолженности по арендной плате по состоянию на 01.02.2012 в сумме 104 711,11 рублей. Задолженность определена в соответствии с расчетами арендной платы, являющимися приложениями к договору № 86 от 06.01.2004.

Из указанных расчетов видно, что оплата арендной платы ИП <...>. не производилась:

- за 7 месяцев 2008 года – 12 225 рублей.;
- за 2009 год – 20 035,5 рублей;
- за 2010 год – 20 035,5 рублей;
- за 2011 год и январь 2012 года – 21 705,13 рублей;
- с 01.02.2012 по 01.10.2012 – 30 710,00 рублей.

Также дополнительным соглашением № 8А от 01.02.2012 площадь арендуемого помещения изменена с 36,1 кв.м. на 83 кв.м. По мнению заявителя, договор аренды нежилого помещения № 86 от 06.01.2004 действует в нарушение статей 17, 17.1 Закона о защите конкуренции.

05.06.2013 между Управлением и ИП <...>. был заключен договор купли-продажи

муниципального имущества № 37-ПрП.

По мнению заявителя, у ИП <...>. отсутствует преимущественное право приобретения в собственность нежилого помещения площадью 83 кв.м, поскольку площадь арендуемого помещения (83 кв.м.) предоставлена 01.02.2012, т.е. срок владения указанным помещением составляет менее срока, установленного Федеральным законом 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).

На основании изложенного, заявитель просит признать действия Управления, выразившиеся в предоставлении муниципального имущества в аренду, а также в собственности за плату без проведения торгов, противоречащими статье 15 Закона о защите конкуренции, а также выдать Управлению предписание в порядке, предусмотренном статьей 23 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенных фактов Челябинским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Управлением представлены письменные пояснения от 18.10.2013 и на заседании Комиссии отмечено следующее.

На дату заключения договора аренды передавалась не вся площадь помещения, а только ее полезная часть (площадь предполагаемая), так как в основном помещение состояло из железобетонных перегородок и блоков (туалеты). Это не противоречит законодательству и не ограничивает право сторон заключить такой договор, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть (пункт 9 Постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73), что говорит о законности договора аренды № 86 от 06.01.2004 и всех дополнительных соглашений к нему.

В пункте 1.2 договора аренды определен срок с 01.06.2004 по 05.12.2004. После окончания срока действия договора при отсутствии письменных возражений сторон, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). В данном случае не требуется обязательного проведения торгов, так как договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды на новый срок (пункт 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73).

В 2011 году ИП <...> обратилась с заявлением на получение разрешения на проведение перепланировки нежилого помещения, арендатором которого она является. Распоряжением Администрации Саткинского муниципального района от 14.12.2011 № 372 утвержден акт приемки указанного нежилого помещения. В пункте 2 вышеназванного распоряжения говорится о том, что после перепланировки считать нежилое помещение площадью 83 кв.м.

После проведенной перепланировки проведена инвентаризация объекта и регистрация права муниципальной собственности в Росреестре.

Дополнительным соглашением от 01.02.2012 внесены дополнения в договор аренды относительно площади объекта.

Предмет договора, а также объект договора не менялись, что можно определить на основании кадастрового паспорта нежилого помещения.

ИП <...> является субъектом малого и среднего предпринимательства и имеет преимущественное право выкупа нежилого помещения общей площадью 83 кв.м..

С учетом изложенного, Управление считает, что в его действиях отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

ИП <...>. представлены письменные пояснения от 18.11.2012 и на заседании Комиссии отмечено следующее.

Согласно договору аренды № 86 от 06.01.2004 ИП <...>. предоставлено в аренду нежилое помещение 36,1 кв.м., вся остальная площадь данного нежилого помещения была занята туалетными подиумами, и использовать её не представлялось возможным. Ранее в этом помещении находились общественные туалеты.

С момента заключения договора аренды № 86 от 06.01.2004 по 2011 год ИП <...> осуществляла предпринимательскую деятельность в нежилом помещении площадью 36,1 кв.м.

В 2011 году ИП <...>. была произведена реконструкция помещения с разрешения Управления, были демонтированы туалетные подиумы, и только после этого помещение стало возможным эксплуатировать в полном объеме.

С учетом изложенного ИП <...> считает, что в действиях Управления отсутствует нарушение антимонопольного законодательства.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Между ИП<...>. и Управлением заключен договор аренды нежилого помещения № 86 от 06.01.2004. Согласно указанному договору площадь арендуемого помещения составляет 36,1 кв.м. Дополнительными соглашениями к договору № 86 от 06.04.2004 срок действия указанного договора ежегодно продлялся.

Согласно части 4 статьи 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 настоящего 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.

(часть четвертая в ред. Федерального закона от 17.07.2009 N 173-ФЗ)

Частью 1 статьи 620 ГК РФ установлено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в том числе, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Подпунктом в пункта 5.1 договора аренды № 86 от 06.04.2004 установлено, что арендодатель (Управление) может расторгнуть настоящий договор досрочно в судебном порядке, если арендатор (ИП <...>) не вносит арендную плату в течение трех месяцев.

Как установлено материалами дела, на момент заключения дополнительного соглашения № 8 от 04.05.2011 к договору аренды № 86 от 06.04.2004 у ИП <...>, имелась задолженность по арендной плате в сумме 108 827, 40 рублей. Следовательно, наличие задолженности у ИП <...>. по арендной плате за период более чем 3 месяца является основанием для досрочного расторжения Управлением договора аренды № 86 от 06.04.2004 с ИП <...>.

Однако при наличии задолженности у ИП <...>., в нарушение части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, Управлением заключено дополнительное соглашение № 8 от 04.05.2011 к договору аренды № 86 от 06.04.2004 с ИП <...>.

Частью 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Согласно части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором

аренды.

Указанные нормы введены в действие Федеральным законом от 06.12.2011 №401-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты российской Федерации» и вступили в силу 06.01.2012.

Как установлено материалами дела, на момент заключения дополнительного соглашения № 9 от 04.04.2012 к договору аренды № 86 от 06.04.2004 у ИП <...>. имелась задолженность по арендной плате в сумме 103 639,33 рублей.

Согласно приложению № 2 - расчет арендной платы к договору аренды № 86 от 06.04.2004 сумма арендной платы в месяц составляет 1 669,63 рублей, сумма арендной платы в год 20 035, 50 рублей. Следовательно, на момент заключения дополнительного соглашения № 8 от 04.05.2011 к договору аренды № 86 от 06.04.2004 у ИП <...>. имелась задолженность по арендной плате в размере, превышающем размер арендной платы более чем за один период платежа, установленный пунктом 4.1 указанного договора.

Таким образом, у Управления отсутствовали правовые основания для заключения дополнительных соглашений № 9 от 04.04.2012, № 10 от 01.02.2013, № 11 от 04.03.2013 к договору аренды № 86 от 06.04.2004.

Дополнительным соглашением № 8А от 01.02.2012 к договору аренды № 86 от 06.04.2004 площадь арендуемого помещения изменена с 36,1 кв.м. на 83 кв.м.

Пунктом 1 указанного соглашения установлено: «Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование объект нежилого фонда – помещение № 100, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская, д. 41. Общей площадью 83 кв.м».

Согласно части 1 статьи 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предметом договора аренды от № 86 от 06.04.2004 является нежилое помещение площадью 36,1 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская, д. 41.

Предметом дополнительного соглашения к договору аренды № 86 от 06.04.2004 является нежилое помещение площадью 83 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская, д. 41.

Таким образом, дополнительным соглашением № 8А от 01.02.2012 фактически изменен предмет договора аренды нежилого помещения № 86 от 06.04.2004 – площадь арендуемого нежилого помещения.

Документов, подтверждающих проведение процедуры торгов на право заключения договора аренды нежилого помещения, Управлением не представлено.

В соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции государственные или

муниципальные преференции являются предоставлением федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Статья 19 Закона о защите конкуренции устанавливает, что государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях, указанных в данной статье. Государственная или муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что 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, осуществляется только по результатам проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом о защите конкуренции.

Заключение Управлением дополнительных соглашений № 8 от 04.05.2011, № 9 от 04.04.2012, № 10 от 01.02.2013, № 11 от 04.03.2013 к договору аренды № 86 от 06.04.2004, в том числе дополнительного соглашения № 8А от 01.02.2012, которым фактически изменен предмет договора – площадь нежилого помещения, с ИП <...>, без проведения торгов и предварительного согласия антимонопольного органа противоречит части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Указанные действия могли привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции путем создания ИП <...> преимущественных условий получения муниципального имущества и необоснованного ограничения возможности получения в пользование муниципального имущества иным хозяйствующим субъектам, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. 05.06.2013 между Управлением и ИП <...>. заключен договор купли-продажи муниципального имущества № 37-ПрП. Согласно указанному договору продавец (Управление) обязуется передать в собственность покупателя (ИП <...>) нежилое помещение площадью 83 кв.м, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская, д.41.

Согласно статье 3 Закона № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества. При этом преимущественное право может быть реализовано при условии, что арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет

до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

Закон № 159-ФЗ был опубликован 25.07.2008 в "Российской газете" (№ 158) и на основании статьи 10 этого Федерального закона вступил в силу по истечении десяти дней после официального опубликования, то есть 05.08.2008.

До вступления в силу Закона № 159-ФЗ ИП <...>. принадлежало помещение площадью 36,1 кв.м.

Дополнительное соглашение № 8А от 01.02.2012 к договору аренды № 86 от 06.04.2004, которым определена площадь 83 кв.м заключено 01.02.2012. Следовательно, ИП <...> на основании договора пользовалась нежилым помещением площадью 83 кв.м. только с 01.02.2012, т.е. после вступления Закона №-159-ФЗ, в связи с чем у ИП <...>. отсутствуют условия для реализации преимущественного права покупки нежилого помещения площадью 83 кв.м.

Согласно части 3 статьи 2 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

В соответствии с подпунктом 2 части 1 статьи 13 Закона о приватизации продажа государственного или муниципального имущества осуществляется на аукционе.

Таким образом, у Управления отсутствовали правовые основания для заключения с ИП <...>. договора купли-продажи муниципального имущества от 05.06.2013 № 37-ПрП без проведения торгов.

Согласно 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).

Действия Управления по заключению с ИП <...>. без проведения торгов договора купли-продажи нежилого помещения площадью 83 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская, д. 41, при условии, что у ИП <...>. не возникло преимущественного права на его покупку, могли привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции путем создания ИП <...> преимущественных условий получения муниципального имущества и необоснованного ограничения возможности получения в собственность муниципального имущества иным хозяйствующим субъектам, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Поскольку Арбитражным судом Челябинской области по иску Прокуратуры Челябинской области рассмотрено дело № А76-15961/2013 о признании дополнительного соглашения от 01.02.2012 № 8А к договору аренды № 86 от 06.04.2004, а также договора купли-продажи нежилого помещения площадью 83 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская,

д. 41 недействительными, и заявленные требования удовлетворены, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи Управлению предписаний, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции действия Управления, выразившиеся в заключении дополнительных соглашений: № 8 от 04.05.2011, № 9 от 04.04.2012, № 10 от 01.02.2013, № 11 от 04.03.2013 к договору аренды № 86 от 06.04.2004, в том числе дополнительного соглашения № 8Аот 01.02.2012, которым фактически изменен предмет договора – площадь нежилого помещения, с ИП <...>. без проведения торгов и предварительного согласия антимонопольного органа, что могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции при предоставлении муниципального имущества в пользование.
2. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Управления, выразившиеся в заключении без проведения торгов договора купли-продажи от 05.06.2013 № 37-ПрП нежилого помещения площадью 83 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Пролетарская, д. 41, при условии, что у ИП <...>. отсутствовало преимущественное право на его приобретение, что могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции при предоставлении муниципального имущества в собственность.
3. Управлению предписания, предусмотренные частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Члены Комиссии

Н.В. Сапрыкина

Т.М. Соболевская

А.В. Насыров

Решение может быть обжаловано 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.

Насыров Л.В.

(351) 265-93-79