

РЕШЕНИЕ

Дело №71

12 июля 2011 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя комиссии – заместителя руководителя управления Тихенького О.Л., членов комиссии: начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Д.Н. Сапунова, государственного инспектора отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Н.И. Соболевой,

рассмотрев дело №71, возбужденное 16.06.2011 года по признакам нарушения Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края ст.15,17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Приказом руководителя Ставропольского УФАС России от 16.06.2011 года №401 возбуждено дело №71 по признакам нарушения Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края ст. ст.15, 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Указанные действия выразились в заключении в 2009 и 2010 годах договоров аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью, с индивидуальным предпринимателем <***> без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

На основании Приказа руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю от 11 апреля 2011 № 222 сотрудниками отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства была проведена проверка в отношении Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края.

При проверке договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, заключенных Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, выявлены признаки нарушения ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-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

таких договоров.

Указанная норма закона действует с 02.07.2008 года.

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды заключённых до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства.

В нарушение ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края после 01.07.2008 г. были заключены с хозяйствующими субъектами без проведения конкурсов или аукционов договоры аренды помещений, находящихся в муниципальной собственности.

Так, с индивидуальным предпринимателем <***> были заключены два договора аренды нежилых помещений являющихся муниципальной собственностью, расположенных по адресу: город Железноводск, посёлок Иноземцево, ул. Промышленная, 4, для использования под салон красоты «Аромат». Площадь объекта составляет 65,8 квадратных метров (договор № 19/2009 от 04.03.2009 г. и договор № 22/2010 от 10.03.2010). Срок действия договора № 19/2009 от 04.03.2009 г. с 01.01.2009 г. по 30.12.2009 г., срок действия договора № 22/2010 от 10.03.2010 с 01.01.2010 г. по 30.12.2010 г.

В 2008 году с индивидуальным предпринимателем <***> заключался договор аренды объекта недвижимости (№ 3/2008 от 24.01.2008 г.). Площадь объекта, арендуемого в 2008 г. составляла 41,0 квадратных метров, а площадь объекта, арендованного в 2009-2010 г.г. составила 65,8 квадратных метров. Таким образом, в 2009 и 2010 г.г. индивидуальному предпринимателю <***> были предоставлены в аренду дополнительные площади в размере 24,8 кв.м. Следовательно, предмет договоров был различным и объект недвижимости площадью 65,8 квадратных метров должен был предоставляться в 2009 и 2010 г.г. по конкурсу или аукциону.

Таким образом, с индивидуальным предпринимателем <***> в 2009 и 2010 г.г. заключались новые договоры аренды, предметами которых были объекты недвижимости, отличные от тех, которые предоставлялись в аренду в 2008 году. Следовательно, заключение этих договоров не подпадало под действие ч. 4 ст.53 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края настоящего дела.

Представитель Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края <***> ходатайствовала о прекращении производства по делу №71 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях. При этом <***> пояснила, что договором №3/2008 от 24.01.2008 Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Железноводска (указанный Комитет на основании постановления главы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 19.11.2008 № 1394 переименован в управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска)

переданы в аренду индивидуальному предпринимателю <***> нежилые помещения общей площадью 41,0 кв. метров, расположенные в п/подвальном этаже по адресу: г. Железноводск, пос. Иноземцево, ул. Промышленная, 4, для использования под салон красоты «Аромат». Срок действия договора с 01.01.2008 по 29.12.2008. 04.03.2009 был заключен договор аренды № 19/2009 на новый срок с изменением площади в связи с уточнением занимаемых площадей, мест общего пользования подвальных помещений, расположенных по вышеуказанному адресу и приведением их в соответствие технической документации. В результате общая площадь сдаваемого в аренду имущества договору № 19/2009 составила 65,8 кв. метров. Т.е. площадь арендуемого имущества приведена в соответствие технической документации и по факту использовалась и продолжает использоваться арендатором для осуществления его коммерческой деятельности согласно условиям договора. Увеличение площади произошло за счет мест общего пользования (коридора), которые были переоборудованы и ранее не учтены, что также подтверждается арендатором письменным объяснением по данному делу. Места общего пользования не являются обособленным объектом и не могут быть использованы самостоятельно и переданы в аренду для осуществления коммерческой деятельности. Уточнение размера вспомогательных площадей мест общего пользования, а также приведение их в соответствие технической документации не может являться основанием для расторжения договора аренды или проведения торгов. Положения Федерального закона «О защите конкуренции» не содержат норм, устанавливающих особый порядок внесения изменений в ранее заключенные действующие договоры аренды. При уточнении размера вспомогательных площадей мест общего пользования и приведении их в соответствие технической документации у сторон не возникают новые правоотношения в связи с которыми осуществляется переход прав владения и пользования муниципальным имуществом. Таким образом, заключая договоры аренды с индивидуальным предпринимателем <***> на новый срок (договор № 19/2009 от 04.03.2009, договор № 22/2010 от 10.03.2010) с учетом внесенных изменений, в части общей площади арендуемого имущества, без проведения торгов, а в порядке ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции, согласно которой разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства, управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска своими действиями ни коим образом не привело и не могло привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, т.е. требования антимонопольного законодательства нарушены не были.

Индивидуальный предприниматель <***> на рассмотрение дела не прибыла, направила письменные объяснения по делу, из которых следует, что в 2008 году ею был заключен договор № 3/2008 аренды нежилых помещений площадью 41,0 квадратный метр. В указанную площадь не были включены вспомогательные помещения – места общего пользования. После окончания срока договора аренды № 3/2008, был заключен новый договор № 19/2009, и в площадь арендуемых помещений была включена неучтенная ранее площадь вспомогательных помещений, т.е. площадь в договоре приведена в соответствие с технической документацией помещений и их фактическому пользованию.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска

Ставропольского края <***>, Комиссия пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях Управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края нарушения ст. ст.15, 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»

При этом Комиссия исходила из следующего.

Особенности заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, регулируются ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество указанных в п.п. 1-13 настоящей статьи.

В июле 2009 г. были внесены изменения в ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которыми, 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 от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, 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.

04.03.2009 г. между Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем <***> (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью №19/2009, согласно которому арендатор принял в пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Железноводск, посёлок Иноземцево, ул. Промышленная, 4, для использования под салон красоты «Аромат», площадью 65.8 кв.м., на срок с 01.01.2009 по 30.12.2009.

10.03.2010 г. между Управлением имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем <***> (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью №22/2010, согласно которому арендатор принял в пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Железноводск, посёлок Иноземцево, ул. Промышленная, 4, для использования под салон красоты «Аромат», площадью 65.8

кв.м., на срок с 01.01.2010 по 30.12.2010.

24.01.2008 г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Железноводска (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем <***> (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью № 3/2008, согласно которому арендатор принял в пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Железноводск, посёлок Иноземцево, ул. Промышленная, 4, для использования под салон красоты «Аромат», площадью 41,0 кв.м., на срок с 01.01.2008 по 29.12.2008.

Площадь объекта, арендуемого в 2008 г. составляла 41,0 квадратных метров, а площадь объекта, арендованного в 2009-2010 г.г., составила 65,8 квадратных метров. Таким образом, в 2009 и 2010 г.г. индивидуальному предпринимателю <***> были предоставлены в аренду дополнительные площади в размере 24,8 кв.м. Следовательно, предмет договоров был различным и объект недвижимости площадью 65,8 квадратных метров должен был предоставляться в 2009 и 2010 г.г. по конкурсу или аукциону.

Таким образом, с индивидуальным предпринимателем <***> в 2009 и 2010 г.г. заключались новые договора аренды, предметами которых были объекты недвижимости, отличные от тех, которые предоставлялись в аренду в 2008 году. Следовательно, заключение этих договоров не подпадало под действие ч. 4 ст.53 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со статьёй 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии со статьёй 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. 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.

Анализ договора № 3/2008 от 24.01.2008 показал, что при его перезаключении было изменено существенное условие договора – увеличена площадь арендуемого объекта. При условии того, что предмет договора (существенное условие договора) изменен (увеличена площадь арендуемых муниципальных помещений), пролонгация невозможна, заключается новый договор, так как данный аспект является существенным условием.

Таким образом, в соответствии со статьёй 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» договор аренды муниципального имущества с ИП <***> должен был быть заключен по итогам конкурса.

Согласно ч. 1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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).

Заключая договоры аренды нежилых помещений с нарушением ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края осуществляло действия, которые могли привести к ограничению конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края нарушившим нормы антимонопольного законодательства, а именно ч. 1 ст. 15 и ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства (ч. 1 ст. 15 и ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»), а именно: принять меры по возврату муниципального имущества, переданного индивидуальному предпринимателю <***> на основании договоров №3/2008 от 24.01.2008, №19/2009 от 04.03.2009, № 22/2010 от 10.03.2010 в виду нарушения установленного Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

При заключении договоров аренды муниципального имущества руководствоваться положениями статей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и не допускать нарушения требований антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его принятия.

Примечание.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.