

РЕШЕНИЕ № 36

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов № 80» (МБОУ СОШ с УИОП № 80), ООО «Контур детского плавания», рассмотрев дело № 8-01/123 по признакам нарушения муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 80 с углубленным изучением отдельных предметов» ст. 17.1 Федерального Закона 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Хабаровским УФАС России в рамках осуществления контроля соблюдения антимонопольного законодательства установлено, что муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов № 80» (далее – Школа) по договору аренды объектов недвижимого фонда г. Хабаровска от 13.10.2011 ООО «Контур детского плавания» (далее - Общество) передано недвижимое муниципальное имущество.

При рассмотрении дела представитель Школы пояснил следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции до 01 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч.ч. 1, 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства. Первоначально договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска № у784/04 заключен 09.09.2004 Департаментом муниципальной собственности г. Хабаровска со Школой. Срок действия договора с 04.08.2004 по 26.09.2012. По мнению представителя Школы обязанность регистрации указанного договора аренды лежит на арендаторе, и представители Школы не проверяли регистрацию обременения (договора аренды) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Фактически договор сторонами исполнялся, арендная плата уплачивалась ежемесячно.

Договор аренды от 13.10.2012 заключен Школой на основании постановления Администрации г. Хабаровска от 01.06.2011 № 1606, которым выражено письменное согласие на право заключения договора аренды в отношении недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за Школой. Торги на право заключения вышеуказанного договора не проводились. Срок действия указанного договора аренды установлен с 13.10.2011 по 30.07.2015.

ООО «Контур детского плавания» (далее – Общество) относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и перезаключило на новый срок ранее

заключенный договор.

Представитель Общества пояснил, что в переданных помещениях Общество обучает детей плаванию, проводит занятия с детьми спортом. Обязательства по договору аренды исполняются.

Дополнительных документов и информации в заседание Комиссии представлено не было.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы сторон, изучив материалы дела, пришла к следующему выводу.

09.09.2004 Департаментом муниципальной собственности г. Хабаровска, Школой и Обществом заключен договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска № у784/04, срок действия которого - с 08.09.2004 по 26.09.2012.

В соответствии с ч. 2 [ст. 651](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу ч. 3 [ст. 433](#) ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Ст. [4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»](#) установлено, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 09.04.2012 № 345/2012-058 существующих ограничений (обременений) права в отношении нежилых помещений общей площадью 417 кв. м., переданных Обществу, не зарегистрировано.

Школой заключен договор аренды объектов недвижимого фонда г. Хабаровска от 13.10.2011 с Обществом, срок действия которого установлен с 13.10.2011 по 30.07.2015, который в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не регистрировался.

[Ч. 4 ст. 53](#) Закона о защите конкуренции до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок 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 от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации" (далее - Закон № 209-ФЗ), и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), без проведения торгов.

Из указанной нормы следует, что проведение торгов не требуется, если субъекту малого или среднего предпринимательства имущество было передано в арендное пользование до 01.07.2008. Вместе с тем, Комиссия пришла к выводу, что договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска от 09.09.2004 № у784/04 считается незаключенным в связи с отсутствием государственной регистрации. Соответственно, у Общества не возникло право арендного пользования этим объектом в силу незаключенной сделки, и на данные отношения нормы ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции не распространяются.

В соответствии с Законом 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 возможно следующими способами:

- 1) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;
- 2) без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции;
- 3) без проведения торгов, в случае предоставления указанного имущества в виде государственной или муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными бюджетными учреждениями и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных законом.

В данной ситуации Комиссией установлено, что договор аренды объектов недвижимого фонда г. Хабаровска от 13.10.2011 заключен Школой без проведения торгов и в отсутствие оснований, исключающих обязанность их проведения.

Таким образом, действия Школы, связанные с передачей в пользование Обществу муниципального имущества без проведения торгов, противоречат ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов № 80», выразившиеся в передаче в пользование ООО «Контур детского плавания» помещений общей площадью 417,4 кв.м. без проведения торгов нарушением ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать муниципальному бюджетному общеобразовательному учреждению «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов № 80» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №10

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 21.06.2012 № 36 по делу № 8-01/123 о нарушении муниципальным общеобразовательным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 80 с углубленным изучением отдельных предметов» 1стическая, 8муниципальнымльным имуществом Вяземского муниципального района статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Муниципальному общеобразовательному учреждению «Средняя общеобразовательная школа № 80 с углубленным изучением отдельных предметов» в срок до 01.07.2012 прекратить нарушение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в передаче в пользование ООО «Контур детского плавания» помещений, расположенных по ул. Свердлова, 28, г. Хабаровска, общей площадью 417,4 кв.м, без проведения торгов, с целью чего:

- изъять из фактического пользования ООО «Контур детского плавания» муниципальное имущество - часть здания, в виде комнат №№ 1-4, 8, 21-37 общей площадью 417,4 кв.м.;

- при передаче права пользования указанным имуществом соблюдать требования статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

О выполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).