

РЕШЕНИЕ

Дата оглашения резолютивной части 23 июня 2009 года
Изготовлено 1 июля 2009 года

город Иваново

Дело №02-30/014

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председателя Комиссии – Боровкова А.В. – руководителя Ивановского УФАС России; членов Комиссии: Лапшиной Н.В. – начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Горелова П.П. – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти;

в присутствии представителя ответчика – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области: <....>; представителя заинтересованного лица – закрытого акционерного общества «Военно-мемориальная компания»: <....>;

рассмотрев дело № 02-30/014, возбужденное по признакам нарушения Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

На основании поручения Федеральной антимонопольной службы России № ИА/4968 от 07.03.2008 г., в соответствии с планом проверки, утвержденным руководителем Ивановского УФАС России 20.11.2008 г., на основании Приказа Ивановского УФАС России от 20.11.2008 г. №173, была проведена проверка соблюдения антимонопольного законодательства Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области (далее – Территориальное управление Росимущества).

В результате проверки выявлен договор аренды федерального государственного имущества (нежилого помещения общей площадью 12,84 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1) №370/08 от 26.11.2008 между Федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) (далее – ФГ КЭУ «43 ЭТК») и закрытым акционерным обществом «Военно-мемориальная компания» (далее – ЗАО «Военно-мемориальная компания»), который был заключен без проведения торгов и согласован Территориальным управлением Росимущества.

В связи с изложенным Приказом руководителя Ивановского УФАС России от 21.04.2009 №57 возбуждено дело №02-30/014 по признакам нарушения Территориальным управлением Росимущества ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и создана комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В письменных объяснениях ФГ КЭУ «43 ЭТК» указало, что договор аренды №370/08 от 26.11.2008 был заключен с ЗАО «Военно-мемориальная компания» на основании письма Территориального управления Росимущества от 30.05.2008 № 05-707-и с учетом преимущественного права ЗАО «Военно-мемориальная компания» на перезаключение договора.

Территориальное управление Росимущества в письменных пояснениях указало, что согласовало договор аренды в рамках выполнения своих функций в соответствии со ст. 296 ГК РФ и пунктами 1 и 25 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ивановской области, утвержденного Приказом Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 01.02.2005 №37, но не заключало самого договора и не является его стороной, в связи с чем не могло нарушить ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

Согласно частям 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ) 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 может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением предусмотренных действующим законодательством случаев.

В соответствии с п. 2 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее.

В соответствии с п. 1 разд. II Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ивановской области, Территориальное управление Росимущества осуществляет полномочия собственника в отношении федерального имущества, расположенного на территории Ивановской области, в том числе составляющего казну Российской Федерации, а также полномочия собственника по передаче федерального имущества физическим и юридическим лицам.

Распоряжением Территориального управления Росимущества №329 от 25.06.2008 предусмотрено, что в соответствии со статьями 296, 608 ГК РФ, Постановлением Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества», в целях упорядочения процесса передачи федерального недвижимого имущества в аренду и повышения эффективности его использования, Территориальное управление Росимущества поручает ФГ КЭУ «43 ЭТК»:

- договоры аренды заключать исключительно на конкурсной основе с определением в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности стартового размера арендной платы, исчисляемого на основании отчета об оценке объекта;

- договоры аренды согласовывать с Территориальным управлением Росимущества.

ФГ КЭУ «43 ЭТК» и ЗАО «Военно-мемориальная компания» 26 ноября 2008 года был подписан договор аренды государственного имущества (нежилого помещения общей площадью 12,84 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1) №370/08, закрепленного за ФГ КЭУ «43 ЭТК» на праве оперативного управления, без проведения торгов.

Часть 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции устанавливает необходимость заключения договоров аренды в отношении государственного имущества, которое закреплено на праве оперативного управления за государственными учреждениями, только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением предоставления прав аренды 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.

Договор аренды № 370/08 от 26.11.2008 ни под одно из указанных исключений не подпадает.

Необходимость проведения торгов при заключении договоров аренды федерального государственного имущества предусмотрена также пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества».

Довод ФГ КЭУ «43 ЭТК» о заключении договора аренды с ЗАО «Военно-мемориальная компания» на основании письма Территориального управления Росимущества от 30.05.2008 №05-707-и с учетом преимущественного права ЗАО «Военно-мемориальная компания» на перезаключение договора не может быть принят по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Закон о защите конкуренции, в том числе статья 17.1, предусматривает особый порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов.

При этом статья 621 ГК РФ устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.

Таким образом, положения статьи 621 ГК РФ не являются исключением, предусмотренным пунктом 3 частей 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и не являются основанием для безусловного продления (перезаключения) договора на новый срок без торгов.

Вместе с тем, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества. Так, например, при проведении конкурса арендатор, в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), признается победителем, и с ним заключается договор аренды на основании статьи 621 ГК РФ. В случае если кто-либо из участников конкурса предложит условия лучшие, чем арендатор, то договор аренды заключается с лицом, предложившим наилучшие условия.

Кроме того, на момент заключения договора Территориальным управлением Росимущества уже было принято Распоряжение № 329 от 25.06.2008, предписывающее ФГ КЭУ «43 ЭТК» заключать договоры аренды государственного имущества исключительно на конкурсной основе и, тем самым, фактически отменяющее более раннее письмо от 30.05.2008 № 05-707.

Учитывая изложенное, Комиссия Ивановского УФАС России пришла к выводу о том, что ФГ КЭУ «43 ЭТК» обязано было провести торги на право заключения договора аренды государственного имущества, однако не сделало этого.

Таким образом, действия ФГ КЭУ «43 ЭТК» по заключению с ЗАО «Военно-мемориальная компания» договора аренды государственного имущества без проведения торгов являются нарушением ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции. В связи с обнаружением в действиях ФГ КЭУ «43 ЭТК» признаков нарушения ч.3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции в ходе рассмотрения дела ФГ КЭУ «43 ЭТК» было привлечено в качестве ответчика по делу №02-30/014.

Договор аренды государственного имущества №370/08 от 26.11.2008 был согласован Территориальным управлением Росимущества.

Договор согласован Территориальным управлением Росимущества в соответствии со ст. 296 ГК РФ и пунктами 1 и 25 Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ивановской области.

В соответствии с п. 1 ст. 296 ГК РФ и п. 2 Письма Федерального агентства по управлению государственным имуществом № лп-05/20645 «О некоторых вопросах, связанных с заключением договоров аренды федерального имущества» сдача учреждением в аренду федерального имущества может осуществляться только при наличии согласия собственника или по его заданию.

Таким образом, без согласия собственника или его задания государственное имущество, закрепленное за государственным учреждением на праве оперативного управления, не может быть передано в аренду, что было также подтверждено Территориальным управлением Росимущества в ходе рассмотрения дела. Без согласия Территориального управления Росимущества на заключение договора аренды №370/08 от 26.11.2008 ФГ КЭУ «43 ЭТК» не имело права передавать в аренду нежилое помещение общей площадью 12,84 кв.м, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1, ЗАО «Военно-мемориальная компания». Дав согласие на заключение указанного договора, Территориальное управление Росимущества предоставило возможность КЭУ «43 ЭТК» передать государственное имущество в аренду на основании договора, заключенного без проведения торгов.

Территориальное управление Росимущества, осуществляя полномочия собственника в отношении государственного имущества, дало согласие на передачу в аренду государственного имущества по договору, заключенному с нарушением порядка, установленного действующим законодательством, и тем самым совершило действия, которые привели к недопущению конкуренции за право аренды федерального государственного имущества. Подобные действия являются нарушением ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, запрещающей федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

В ходе рассмотрения дела действия Территориального управления Росимущества были переквалифицированы в качестве нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции. Ввиду изложенного, Комиссией не приняты доводы Территориального управления Росимущества о прекращении дела в связи с отсутствием в его действиях нарушения антимонопольного законодательства.

Доводы Территориального управления Росимущества (письмо № 18.06.2009 № 05-2502-09) о том, что правовая экспертиза представленных на согласование договоров аренды не входит в его полномочия не может быть принята по следующим основаниям.

В соответствии с п. 3 раздела II Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Ивановской области одной из функций Территориального управления Росимущества является контроль за распоряжением федеральным имуществом, находящимся на территории Ивановской области и закрепленным на праве оперативного управления за федеральными государственными учреждениями и при выявлении нарушений принимает в соответствии с законодательством РФ меры по их устранению и привлечению виновных лиц к ответственности. То есть к функциям Территориального управления Росимущества относится контроль за законностью распоряжения государственным имуществом, закрепленным за государственными учреждениями на праве оперативного управления.

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», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия Федерального государственного квартирно-эксплуатационного учреждения «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) по заключению договора аренды государственного имущества (нежилого помещения общей площадью 12,84 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1) №370/08 от 26.11.2008 с ЗАО «Военно-мемориальная компания» без проведения торгов нарушением части 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области по согласованию договора аренды государственного имущества (нежилого помещения общей площадью 12,84 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1) №370/08 от 26.11.2008 между Федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) и ЗАО «Военно-мемориальная компания» нарушением части 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать Федеральному государственному квартирно-эксплуатационному учреждению «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

4. Выдать Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Боровков А.В.

Члены Комиссии

Лапшина Н.В.

Горелов П.П.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Ивановской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 02-30/014

1 июля 2009 года

г. Иваново

Комиссия Ивановского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии - Боровкова А.В. – руководителя Ивановского УФАС России; членов Комиссии: Лапшиной Н.В. – начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Горелова П.П. – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, 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 1 июля 2009 года по делу № 02-30/014 о нарушении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области (153000, г. Иваново, ул. Арсения, 24) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) <..> части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Федеральному государственному квартирно-эксплуатационному учреждению «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) прекратить нарушение ч. 3 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего, во избежание направления искового заявления в Арбитражный суд Ивановской области, принять меры для расторжения в добровольном порядке договора аренды федерального государственного имущества (нежилого помещения общей площадью 12,84 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1) №370/08 от 26.11.2008 между Федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) и закрытым акционерным обществом «Военно-мемориальная компания» в срок до 03.08.2009.

2. О выполнении настоящего Предписания Федеральному государственному квартирно-эксплуатационному учреждению «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) сообщить в Ивановское УФАС России в срок до 07.08.2009.

Председатель Комиссии _____ А.В. Боровков

Члены Комиссии: _____ Н.В. Лапшина

_____ П.П. Горелов

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 02-30/014

1 июля 2009 года

г. Иваново

Комиссия Ивановского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председателя Комиссии - Боровкова А.В. – руководителя Ивановского УФАС России; членов Комиссии: Лапшиной Н.В. – начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Горелова П.П. – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, 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 1 июля 2009 года по делу № 02-30/014 о нарушении Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области (153000, г. Иваново, ул. Арсения, 24) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «43 эксплуатационно-техническая комендатура» (войсковая часть 62681) <..> части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом

по Ивановской области прекратить нарушение ч. 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для чего отозвать согласование договора аренды государственного имущества (нежилого помещения общей площадью 12,84 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Неделина, д. 1) №370/08 от 26.11.2008, заключенного между Федеральным государственным квартирно-эксплуатационным учреждением «43 эксплуатационно-техническая комендатура» и закрытым акционерным обществом «Военно-мемориальная компания», в срок до 22.07.2009.

2. О выполнении настоящего Предписания Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ивановской области сообщить в Ивановское УФАС России в срок до 27.07.2009.

Председатель Комиссии _____ А.В. Боровков

Члены Комиссии: _____ Н.В. Лапшина

_____ П.П. Горелов

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.