РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ №014/01/17.1-431/2019

О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Якутск

резолютивная часть оглашена «24» июля 2019 года

изготовлено в полном объеме «02» августа 2019 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

.... – заместитель руководителя, начальник отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия);

Члены комиссии:

.... – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия);

.... – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия),

При участии:

От ответчика – МКУ «Управа Сайсарского округа» ГО «Город Якутск» представитель .... по доверенности б/н от 11.07.2019;

От заинтересованного лица – ООО «Теплые автобусные остановки» представитель ... по доверенности №14АА 1191969 от 28.03.2018;

В отсутствие заявителя;

рассмотрев материалы дела №014/01/17.1-431/2019 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении МКУ «Управа Сайсарского округа» ГО «Город Якутск» (677008, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Винокурова, д. 21; ИНН/КПП 1435227665/143501001, ОГРН 11014350003834) по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) было рассмотрено заявление ... (вх. №0053 от 19.03.2019) на действия Управы Сайсарского округа указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства при передаче нестационарного торгового объекта без проведения конкурентных процедур.

Приказом №22 от 15.05.2019 руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Управы Сайсарского округа по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия антимонопольного органа в ходе рассмотрения настоящего дела, пояснений лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, не усмотрела нарушение антимонопольного законодательства в действиях Ответчика на основании нижеследующего.

Постановлением Окружной администрации города Якутска №76п от 28.03.2017 утверждено Положение о заключении договоров на право размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «город Якутск» (далее – Положение 76п).

В соответствии с частью 1 статьи 2 Положения 76п, сфера действия указанного Положения распространяется на отношения, связанные с размещением нестационарных торговых объектов на землях, находящихся в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена, в том числе на территориях общего пользования.

Частью 1 статьи 3 Положения 76п установлено что нестационарный торговый объект – торговый объект, представляющий собой временное сооружение или конструкцию, не связанное прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение.

В соответствии с частью 2 указанной статьи, к нестационарному торговому объекту относится в том числе павильон (нестационарный торговый объект со стабильным местом размещения, имеющий торговый зал, одно или несколько помещений для хранения товарного запаса, и рассчитанный на одно или несколько рабочих мест.

Согласно части 1 статьи 5 Положения 76п, договор заключается только по результатам аукциона по продаже права на размещение нестационарных торговых объектов на территории городского округа «город Якутск» (далее –

Аукцион).

Распоряжением Окружной администрации города Якутска №66р от 04.02.2014 организован аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Якутск, Сергеляхское шоссе, под теплую автобусную остановку с торговым павильоном (извещение № 110214/1020468/03 от 11.02.2014 г. на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru).

Протоколом №013-14 от 18.03.2014 подведения итогов аукциона победителем открытого конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Якутск, Сергеляхское шоссе, с общей площадью 24 кв.м. определен участник ООО «Центр Цифровой Техники».

20 марта 2014 года между Департаментом имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска заключен договор аренды земельного участка под крупногабаритным некапитальным объектом №09-1/2014-0198, в соответствии предметом договора которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов под кадастровым номером 14:36:106069:1094, находящийся по адресу: г. Якутск, ш. Сергеляхское, площадью 24 кв.м., для использования под теплую остановку с торговым павильоном.

Договором №09-4/2018-020 от 27.03.2019 ООО «Центр Цифровой Техники» были переданы все права и обязанности (далее – переуступка прав) по договору аренды №09-1/2014-0198 от 20.03.2014 ООО «Теплые автобусные остановки» по земельному участку из земель населенных пунктов под кадастровым номером 14:36:106069:1094, находящийся по адресу: г. Якутск, ш. Сергеляхское, площадью 24 кв.м., для использования под теплую остановку с торговым павильоном.

Соглашением от 23.05.2018 г. №09-2/2018-0060 о расторжении договора аренды земельного участка Департаментом имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска и ООО «Теплые автобусные остановки» расторгнут договор о передаче прав и обязанностей №09-18/2014-0198 от 20 марта 2014, обязательства сторон по договору прекращены.

Между тем, Окружной администрация города Якутска в лице руководителя «Управа Сайсарского округа» муниципального казенного учреждения городского округа «город Якутск» (далее – Управа) был заключен договор №60 от 28.06.2018 с ООО «Теплые автобусные остановки» на право размещения нестационарного торгового объекта на земельном участке под крупногабаритным некапитальным объектом расположенного по адресу: г. Якутск, Сергеляхское шоссе 4 км, площадью 24 кв.м. под торговый павильон, на основании договора аренды земельного участка под крупногабаритным

некапитальным объектом №09-1/2014-0198 от 20.03.2014 договора о передаче прав и обязанностей №09-4/2018-020 от 27.03.2018 и согласно Постановлению Окружной администрации города Якутска от 29.03.2017г. №344п «О внесении изменения в Положение о заключении договоров на право размещения нестационарных торговых объектов на территории городского округа «город Якутск».

В соответствии с частью 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Пунктом 1 статьи 422 ГК РФ установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Пунктом 2 этой же статьи ГК РФ, предусмотрено, что если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В силу части 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ следует, что земельные участки могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

С учетом изложенного, при регулировании отношений, связанных с предоставлением земельного участка, применяются нормы гражданского законодательства.

Как было установлено Комиссией, пунктом 6 статьи 12 Постановления Окружной администрации города Якутска от 28.03.2017 №76п установлен запрет на переуступку прав по договору на право размещения нестационарного торгового объекта.

Комиссия антимонопольного органа отклоняет доводы заявителя о том, что переуступка прав была произведена в нарушение Постановления №76п, поскольку переуступка прав производилась Договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

При таких условиях, положения п. 6 ст. 12 Постановления №76п не могут быть применены, поскольку переуступка прав произведена по договору аренды именно земельного участка, а не по договору на право размещения нестационарного торгового объекта.

Как следует из материалов дела, с 15.01.2018 ООО «Центр Цифровых технологий» является учредителем ООО «Теплые автобусные остановки».

Пунктом 16 Положения №76п установлены переходные положения в целях защиты интересов предпринимателей и юридических лиц при ранее заключенном и действующем договоре на аренду земельного участка и установлен дополнительный срок перехода на новый порядок взаимоотношений между предпринимателями, юридическими лицами и уполномоченным органом, в случае добровольного расторжения ими договоров аренды на земельный участок.

При этом срок, в течение которого возможно оформление договора на право размещения нестационарного торгового объекта без проведения аукциона при переходе на новый порядок взаимоотношений установлен до 31.12.2018.

Договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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.

В силу части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

Для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и

арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции.

По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом.

В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Как известно из материалов дела, сам нестационарный торговый объект принадлежит на праве собственности ООО «Теплые автобусные остановки», разместив данный объект по договору аренды на право размещения нестационарного торгового объекта.

В соответствии с частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, указанный в части 1 настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Положения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, по которым было возбуждено данное дело распространяются только на имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона №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.

При таких условиях, норма части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в данном случае не может применяться к заключению договора №60 от 28.06.2018 с ООО «Теплые автобусные остановки» на право размещения нестационарного торгового объекта на земельном участке под крупногабаритным некапитальным объектом расположенного по адресу: г. Якутск, Сергеляхское шоссе 4 км, площадью 24 кв.м. под торговый павильон, который в свою очередь, не является государственным или муниципальным имуществом в смысле диспозиции части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу об отсутствии в действиях Управы Сайсарского округа признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению дела №014/01/17.1-431/2019, руководствуясь статьей 23, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, статьей 49, Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела №014/01/17.1-431/2019 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» возбужденное в отношении МКУ «Управа Сайсарского округа» городского округа «город Якутск» прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Решение комиссии территориального антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения и также обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

Председатель
Комиссии:

Члены
Комиссии: