

РЕШЕНИЕ

«22» мая 2015 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть объявлена 12.05.2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено «22» мая 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

Стельмах С.В. – заместителя
руководителя управления;
Поляковой Ю.А. – начальника отдела
контроля органов власти;

Членов Комиссии:

Чубукова А.А. – начальника отдела
судебной и правовой работы;
Ермаченко Н.И. – ведущего
специалиста – эксперта отдела
контроля органов власти.

При ведении протокола с использованием средств аудиозаписи.

При участии:

- <...> – представителя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района;

в отсутствие:

- представителя ООО «Шанс», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела № 23/А-17.1-2015 о нарушении антимонопольного законодательства;

рассмотрев дело № 23/А-17.1-2015, возбужденное по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

По результатам рассмотрения поручения УФСБ России по Кемеровской области приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской

области от 01.04.2015 г. № 63 было возбуждено дело № 23/А-17.1-2015 г. по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении 09.01.2013 г. договора аренды муниципального имущества № 2 с ООО «Шанс» без проведения торгов.

Определением от 02.04.2015 г. дело № 23/А-15-2015 о нарушении антимонопольного законодательства было назначено к рассмотрению на 12.05.2015 г. на 11 часов 00 минут.

24.04.2015 в адрес Кемеровского УФАС России поступили письменные пояснения от комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района (исх. от 23.04.2015 № 399). Согласно пояснениям данный договор аренды был заключен на основании части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой заключение на новый срок договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 г. с субъектом малого и среднего предпринимательства, возможно без проведения торгов на срок не более чем до 01.01.2015 г.

В назначенное в определении от 02.04.2015 г. о назначении рассмотрения дела № 23/А-17.1-2015 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению время представитель ООО «Шанс», извещенного надлежащим образом, не явился, направил ходатайство о рассмотрении дела № 23/А-17.1-2015 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие представителей.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

Руководствуясь частью 2 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России посчитала возможным рассмотреть дело № 23/А-17.1-2015 о нарушении антимонопольного законодательства в отсутствие лица, участвующего в деле № 23/А-17.1-2015.

На заседании Комиссии, состоявшемся 12.05.2015 г., представитель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района по существу дополнительных пояснений не давала, факт нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не признала, поддержала доводы, изложенные в представленных 24.04.2015 г. в комиссию Кемеровского УФАС России письменных пояснениях.

Представитель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района также пояснила, что договор аренды муниципального имущества от 09.01.2013 г. № 2, заключенный с ООО «Шанс», в настоящее время является действующим, имущество, переданное в соответствии с данным договором, находится в пользовании у ООО «Шанс».

Изучив материалы дела № 23/А-17.1-2015 о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

01.02.2008 г. между комитетом по управлению муниципальным имуществом

администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района и ООО «Шанс» был заключен договор аренды имущественного комплекса. Срок действия данного договора установлен сторонами по 30.12.2008 г.

Согласно перечню имущества, указанному в приложении к договору от 01.02.2008 г., ООО «Шанс» переданы водопроводные сети, котельные и иные объекты водоснабжения.

Всего по указанному выше договору аренды ООО «Шанс» было передано 37 объектов муниципальной собственности балансовой стоимостью 10 356 165, 19 руб.

11.01.2009 между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района и ООО «Шанс» был заключен аналогичный договор аренды имущественного комплекса. Срок действия данного договора установлен сторонами по 30.12.2009 г.

11.01.2010 г. между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района и ООО «Шанс» был заключен договор аренды муниципального имущества. Срок действия данного договора установлен сторонами по 30.12.2010 г.

Согласно перечню имущества, указанному в приложении к договору от 11.01.2010 г., ООО «Шанс» переданы котельные и иные объекты водоснабжения.

Всего по указанному выше договору аренды ООО «Шанс» было передано 9 объектов муниципальной собственности балансовой стоимостью 4 412 165, 6 руб.

11.01.2011 между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района и ООО «Шанс» был заключен аналогичный договор аренды имущественного комплекса. Срок действия данного договора установлен сторонами по 30.12.2011 г.

19.03.2012 между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района и ООО «Шанс» был заключен аналогичный договор аренды имущественного комплекса. Срок действия данного договора установлен сторонами по 30.12.2012 г.

09.01.2013 между комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района и ООО «Шанс» был заключен аналогичный договор аренды имущественного комплекса. Срок действия данного договора установлен сторонами по 29.12.2013 г.

Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов; договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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 (далее - договоры), может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением установленных в [частях 1, 3.1](#) и [9 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции случаев.

Пунктами 1 и 3 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей; к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419).

Договор аренды является соглашением сторон об установлении прав арендатора в отношении имущества арендодателя, определенного договором аренды, которое арендодатель обязан передать арендатору и которым арендатор вправе владеть и пользоваться. На имущество, соглашение о передаче которого арендатору во владение и пользование не содержится в договоре аренды, права у арендатора не возникают.

В соответствии с пунктом 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

Таким образом, соглашение об изменении договора аренды муниципального имущества, содержащее положения об изменении объекта аренды (расширяющего, сужающего перечень арендуемого имущества), является соглашением арендатора и арендодателя об изменении обязательств сторон.

Следовательно, такое соглашение об изменении договора аренды по своей юридической природе является договором аренды, предусматривающим переход прав владения и пользования в отношении муниципального имущества, и в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не может быть заключено иначе как по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

Таким образом, договоры аренды муниципального имущества от 11.01.2010 г., от 11.01.2011 г., от 19.03.2012 г., в том числе договор аренды от 09.01.2013 г., были заключены комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района с ООО «Шанс» в нарушение требований части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов.

Комиссия по рассмотрению дела № 23/А-17.1-2015 о нарушении антимонопольного законодательства не может согласиться с доводом комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального района о том, что договор аренды муниципального имущества от 09.01.2013 г. был заключен на основании, части 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции, ввиду следующего:

В соответствии с частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред., действовавшей на момент заключения спорного

договора) 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 № 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.

Комиссией установлено, что договоры аренды муниципального имущества от 11.01.2010 г., от 11.01.2011 г., от 19.03.2012 г., от 09.01.2013 г. не могли быть заключены с ООО «Шанс» на основании указанной выше нормы права, так как по договорам аренды от 01.02.2008 г., от 11.01.2009 г. комитетом по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района в пользование ООО «Шанс» было передано 37 объектов, расположенных на территории Ленинск-Кузнецкого муниципального района, стоимостью 10 356 165, 19 руб., а по договорам аренды муниципального имущества от 11.01.2010 г., от 11.01.2011 г., от 19.03.2012 г., от 09.01.2013 г. 9 - объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Ленинск-Кузнецкого муниципального района, стоимостью 4 412 165, 6 руб.

Таким образом, действия комитета по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района по заключению договоров аренды муниципального имущества от 11.01.2010 г., от 11.01.2011 г., от 19.03.2012 г., в том числе договора аренды 09.01.2013 г. без проведения торгов является нарушением требований, предусмотренных частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку существенные условия, согласованные сторонами в момент заключения первоначальных договоров, были изменены.

Следствием отказа комитета по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района от проведения торгов, обязанность проведения которых предусмотрена частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», явилось нарушение прав и законных интересов потенциальных арендаторов муниципального имущества, а также ограничение конкуренции, что выразилось в исключении возможности соперничества (состоятельности) хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность, приносящую им доход.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом Ленинск-Кузнецкого муниципального района предписание о совершении действий, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии:

С.В. Стельмах

Члены Комиссии:

Ю.А. Полякова

А.А. Чубуков

Н.И. Ермаченко

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Кемеровской области в течение трех месяцев с момента вынесения решения.