

резюлютивная часть решения оглашена 22 марта 2011 года  
в полном объеме решение изготовлено 28 марта 2011 года

Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>- председатель Комиссии – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, члены Комиссии – <...> – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев дело № ТГ08-02/2011-41 по признакам нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска (далее - Управление),

в присутствии представителей:

ответчика по делу – Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска – <...> (доверенность от 17.12.2010 г.), <...> (доверенность от 17.12.2010 г.),

в отсутствии заинтересованного лица по делу – ИП<...>, ООО «Челси»,

у с т а н о в и л а:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике рассмотрело материалы Акта проверки соблюдения антимонопольного законодательства Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска от 14.12.2010 года №116 в части принятия решения №255А от 17.03.2008 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст.Разина, 7», заключения 17.03.2008 года договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №887-08, заключения дополнительного соглашения от 30.06.2008 года, принятия решения №33 от 22.04.2009 года, заключения договора переуступки права аренды по договору №887-08 от 06.05.2009 года, заключения дополнительного соглашения от 06.05.2009 года без проведения торгов.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения №255А от 17.03.2008 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст.Разина, 7», заключению 17.03.2008 года договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №887-08, заключению дополнительного соглашения от 30.06.2008 года, принятию решения №33 от 22.04.2009 года, заключению договора переуступки права аренды по договору №887-08 от 06.05.2009 года, заключению дополнительного соглашения от 06.05.2009 года без проведения торгов имеют признаки нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), 18.01.2011 года Удмуртским УФАС России в отношении Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска было возбуждено дело №ТГ08-02/2011-41 о нарушении антимонопольного законодательства.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованных лиц были привлечены ИП <...>, ООО «Челси».

В ходе рассмотрения дела Комиссией исследованы следующие документы и информация:

1. Договоры №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 17.03.2008 года, переуступки права аренды по договору №887-08 от 17.03.2008 года нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7 от 06.05.2009 года, безвозмездного пользования муниципальным имуществом №4/07-БП от 21.03.2007 года;
2. Решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска №255А от 17.03.2008 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7», №33 от 22.04.2009 года «О переуступке права аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7»;
3. Постановление «О передаче в безвозмездное пользование муниципального имущества» от 13.03.2007 года №483;
4. Дополнительные соглашения «О внесении изменений в договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7, №887-08 от 17.03.2008 года» от 06.05.2009 года, от 30.06.2008 года;
5. Заявление ИП<...> №755 от 30.04.2007года;
6. Копию свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 11.02.2008 года серия <...> ;
7. Письменные пояснения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска №184 от 05.03.2011 года.

Ответчиком по делу –Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска представлены письменные пояснения от 05.03.2011 года №184, подписанные начальником Управления <...>, из которых следует, что до заключения договора аренды с ИП <...> объект аренды муниципального имущества находился во владении и пользовании у ИП <...> на условиях договора безвозмездного пользования №4/07-БП от 21.03.2007 года, заключенному на основании постановления Администрации г. Воткинска от 13.03.2007 года №483 «О передаче в безвозмездное пользование муниципального имущества», в соответствии с которым объект передавался в безвозмездное пользование на период проведения капитального ремонта. После завершения ремонта договор безвозмездного пользования был прекращен, и заключен договор аренды. Такая практика позволяла восстанавливать муниципальные объекты, доводя их до состояния возможного использования.

В апреле 2008 года ИП <...> обратился с зачетом в счет арендной платы понесенные им затраты на проведение ремонта и реконструкции. Решением Комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с арендой нежилых помещений, заявление ИП <...> было удовлетворено, в связи, с чем и было оформлено дополнительное соглашение, изменяющее размер арендной платы. Таким образом, каких-либо преимуществ по оплате аренды ИП <...> не предоставлялось. Вследствие введения процедуры банкротства ИП <...> обратился в Управление с заявлением о переуступке прав и обязанностей по договору аренды ООО «Челси», поскольку являлся единственным учредителем общества. Заявление было удовлетворено, вследствие этого был заключен договор переуступки права аренды.

Передача прав и обязанностей по договору другому лицу произведена с согласия арендодателя, в связи с чем порядок перемены лиц в обязательстве не нарушен, при этом заключение новых договоров аренды произведено не было, сделки перенайма заключены в рамках основных арендных обязательств и гражданского законодательства, существенные условия договоров аренды остались неизменны.

Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска считает свои действия по заключению договора переуступки арендных отношений с ИП <...>, ООО «Челси» правомерными и не противоречащими антимонопольному законодательству.

В части заключения договора аренды муниципального имущества от 17.03.2008 года №887-08 Управление муниципального имущества и земельных ресурсов признает свою вину.

В настоящее время объект включен в Прогнозный план приватизации муниципального имущества г. Воткинска на 2009-2011 года, и подлежит продаже на открытых торгах в связи с отсутствием у арендатора преимущественного права выкупа помещения.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев документы и пояснения, установила следующее.

17.03.2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ИПБЮЛ <...> заключен договор №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

Срок действия договора аренды – с 02.01.2008 года по 31.12.2008 года.

Объектом договора аренды является цокольное помещение в 5-ти этажном жилом доме, общей площадью 157,3 кв.м., расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст.Разина, 7.

Данный договор аренды заключен на основании решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 17.03.2008 года №255А.

21.03.2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ИПБЮЛ <...> заключено дополнительное соглашение к договору №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, в соответствии с которым, по договору №887-08 размер арендной платы в 2008 году уменьшен на сумму 104 120, 63 руб.

30.06.2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ИПБЮЛ <...> заключено дополнительное соглашение к договору №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, в соответствии с которым, при добросовестном исполнении обязательств по договору, по истечении срока действия договора и отсутствии письменных возражений любой из сторон договор продолжает свое действие на неопределенный срок.

30.07.2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ИПБЮЛ <...> заключено дополнительное соглашение к договору №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, в соответствии с которым, оплата по договору аренды №887-08 осуществляется в размере, установленном п.2 дополнительного соглашения от 21.03.2008 года. Переходящая сумма льготы по арендной плате на 2009-2010 г.г. составляет 1 695 487,37 руб.

06.05.2009 года на основании своего решения от 22.04.2009 года №33 Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска заключило с ИПБЮЛ <...>, ООО «Челси» договор переуступки права аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст.Разина, 7, в соответствии с которым, арендатор – ИПБЮЛ <...> уступает свои права ООО «Челси» по договору аренды №887-08 от 17.03.2008г.

В соответствии с дополнительным соглашением от 06.05.2009 года о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения №887-08 от 17.03.2008г., вступающим в силу с 01.05.2009г., Арендатором по договору аренды выступает ООО «Челси».

В соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении договора на новый срок у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Таким образом, данной нормой Гражданского кодекса Российской Федерации установлен приоритет специальных закона и иных нормативных правовых актов.

Таким специальным законом является Закон «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 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), если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Таким образом, передача арендатором права аренды на арендованное имущество другому лицу может осуществляться с согласия арендодателя, но при условии соблюдения требований, установленных законом к порядку передачи прав и обязанностей на такое имущество.

Статьей 615 ГК РФ установлен приоритет специальных законов и иных нормативных правовых актов перед ГК РФ.

Закон «О защите конкуренции» по отношению к Гражданскому кодексу Российской Федерации является специальным законом. К отношениям, регулируемым Законом «О защите конкуренции», нормы ГК РФ применяются в субсидиарном порядке.

02.07.2008 года вступил в действие Федеральный закон от 30.06.2008 года №108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2005 года №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым, в Закон «О защите конкуренции» внесена статья 17.1, устанавливающая особый порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального недвижимого имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Указанной специальной нормой во всех случаях, вне зависимости от того, в рамках какого договора происходит переход прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом, определена единая процедура заключения таких договоров – путем проведения конкурсов или аукционов.

Таким образом, заключение Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска договора переуступки права аренды №887-08 от 17.03.2008 года нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7, от 06.05.2009 года, дополнительного соглашения от 06.05.2009 года без проведения торгов, нарушают часть 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

С момента вступления в силу Закона «О защите конкуренции» (с 26.10.2006 года) любое предоставление муниципального имущества в аренду, в том числе, заключение на новый срок (продлонгация) договоров аренды должно осуществляться в соответствии с требованиями Закона «О защите конкуренции»: по результатам проведения торгов или по согласованию с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальных преференций. Несоблюдение указанных требований является нарушением антимонопольного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» запрещены ограничивающие конкуренции акты и действия (бездействия) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части, предоставляющие хозяйствующему субъекту муниципальное имущество в приоритетном порядке. Предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного хозяйствующего субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

Таким образом, действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения от 17.03.2008 года №255А, заключению договора от 17.03.2008 года №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключению дополнительного соглашения от 30.06.2008 года, принятию решения от 22.04.2009 года №33 без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа нарушают требования части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Вместе с тем, в соответствии со статьей 41.1 Закона «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства – со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения №255А, заключению договора №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением совершены 17.03.2008 года, Комиссия Удмуртского УФАС принимает решение о прекращении рассмотрения дела, в части принятия решения №255А от 17.03.2008 года, заключения договора №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда от 17.03.2008 года, в связи с истечением срока давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Принимая во внимание установление факта совершения нарушения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России считает необходимым, на основании пп.«г» п.3 ч.1 ст.23

Закона «О защите конкуренции», выдать Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

23.08.2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 года №160-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введена в действие статья 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусматривающая административную ответственность за действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов, органов местного самоуправления, иных, осуществляющих функции указанных лиц и организаций, государственных внебюджетных фондов, которые недопустимы в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а равно к ограничению свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска принятию решения от 17.03.2008 года №255А, заключению договора от 17.03.2008 года №887-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключению дополнительного соглашения от 30.06.2008 года, принятию решения от 22.04.2009 года №33, заключению договора переуступки права аренды №887-08 от 17.03.2008 года нежилого помещения, расположенного по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7, от 06.05.2009 года, дополнительного соглашения от 06.05.2009 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа допущены Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска до вступления в действие указанной нормы, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для передачи материалов дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении.

Руководствуясь статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и пунктом 3.43 Административного регламента ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства, утвержденного приказом ФАС России от 25.12.2007 № 447, Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

р е ш и л а :

1.Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия решения от 22.04.2009 года №33, заключения дополнительного соглашения от 30.06.2008 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

2.Признать Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска нарушившим часть 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года

№135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения договора переуступки права аренды №887-08 от 17.03.2008 года нежилого помещения, находящегося по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ст. Разина, 7, от 06.05.2009 года, заключения дополнительного соглашения от 06.05.2009 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

3. Выдать предписание Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

При предоставлении муниципального имущества во владение и (или) временное пользование хозяйствующим субъектам обеспечить соблюдение порядка предоставления такого имущества, установленного главами 4, 5 Закона «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>