

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА

№05-06-10/2018

04 октября 2018
года
Мансийск

г.Ханты-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

– <<--->>;

Членов Комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>;

– <<--->>,

рассмотрев дело №05-06-10/2018 по признакам нарушения Муниципальным казенным учреждением администрацией сельского поселения Саранпауль (ИНН 8613005933, Советская ул., 1, с.Саранпауль, Березовский район, ХМАО-Югра, 628148) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь статьей 48.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступили заявление и материалы из Прокуратуры Березовского района, указывающие на признаки нарушения Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях Муниципального казенного учреждения администрации сельского поселения Саранпауль (далее – МКУ Администрация с.п. Саранпауль) при распоряжении муниципальным имуществом.

В ходе анализа полученных заявления и документов установлено, что по результатам проведенного аукциона, между МКУ Администрацией с.п. Саранпауль и ИП <<--->> (далее – <<--->>) заключен договор о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью сельского поселения Саранпауль от 22.07.2016, согласно которому последней передано помещение общей площадью 37,9 кв.м., расположенное по адресу: с.Саранпауль, ул.Клубная, д.4/1, для ведения оптово-розничной торговли.

Договор заключен на срок с 22.07.2016 по 20.07.2017. Имущество передано по акту приема-передачи от 22.07.2016.

Как следует из представленных документов, ИП <<--->> имела задолженность по арендным платежам, что подтверждается претензионными письмами МКУ Администрации с.п. Саранпауль от 24.10.2016 №1522, от 12.12.2016 №1845.

27.12.2016, в связи с неисполнением договорных обязательств со стороны ИП <<--->> по внесению арендных платежей, МКУ Администрация с.п. Саранпауль направила в адрес предпринимателя уведомление о расторжении договора аренды от 22.07.2016 и об освобождении в срок до 09 января 2017 года занимаемого помещения.

Далее, как следует из материалов, со стороны ИП <<--->> были подписаны договоры в отношении указанного имущества от 21.07.2017, от 18.08.2017, от 15.09.2017, от 13.10.2017, от 10.11.2017.

Согласно письменным объяснениям МКУ Администрация с.п. Саранпауль, указанные выше договоры фактически заключены не были. Акты приема – передачи, документы, подтверждающие оплату по договорам отсутствуют. Факт заключения указанных договоров с МКУ Администрация с.п. Саранпауль также опровергается ИП <<--->> (письменные объяснения от 15.05.2018 вх.№02-3036).

Из представленных документов также следует, что 01.03.2018 между МКУ Администрация с.п. Саранпауль и ИП <<--->> подписано соглашение о расторжении договора аренды помещения от 22.07.2016. Имущество возвращено ИП <<--->> по акту приема-передачи от 01.03.2018.

Кроме того, по запросу Ханты-Мансийского УФАС России ИП <<---->> представлены пояснения о том, что она фактически занимала указанные помещения на протяжении всего указанного времени. Указанное обстоятельство также подтверждается письменными объяснениями МКУ Администрация с.п. Саранпауль (письмо от 20.06.2018 исх.№842), согласно которым ИП <<---->> занимала помещение вплоть до заключения соглашения о расторжении договора аренды от 01.03.2018 года.

Таким образом, из указанного выше следует, что фактически ИП <<---->> занимала и использовала имущество, после истечения срока действия договора аренды помещения от 22.07.2016.

При этом, из материалов дела следует, что МКУ Администрация с.п. Саранпауль на протяжении одного года с марта 2017 по март 2018 года не предпринимала никаких действий по возврату муниципального имущества из пользования ИП <<---->>.

Также, из материалов дела следует, что ИП <<---->> произвела единственную оплату по договору аренды в сумме 39 348,57 руб. (платежное поручение от 26.12.2017 №85).

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

При этом в пункте 3 статьи 610 ГК РФ установлено, что законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, которая введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со статьей 17.1 Закона 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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в силу закона.

Таким образом, с момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок действия данных договоров, является нарушением требований, предусмотренных названной нормой Закона.

Согласно части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

В соответствии с частью 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

Таким образом, договор аренды государственного или муниципального имущества, заключенный по результатам торгов, может быть продлен в порядке, установленном частями 9 и 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, при одновременном соблюдении условий, указанных в части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и отсутствии обстоятельств, перечисленных в части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Между тем, договор аренды от 22.07.2016 не мог быть продлен после 20.07.2017 на новый срок на основании части 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции по причине того, что в силу пункта 2 части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции у ИП <<---->> на тот период имелась задолженность по арендным платежам.

Кроме того, из пункта 6.2 договора следует, что он прекращает свое действие по истечении срока действия, т. е. без права продления срока действия договора. Пунктом 7.6 договора предусмотрено, что договор не подлежит пролонгации по окончании срока действия.

Следовательно, по истечении срока действия договора аренды от 22.07.2016 имущество подлежало возвращению в казну с.п. Саранпауль.

Однако, МКУ Администрация с.п. Саранпауль после истечения срока действия указанного договора (20.07.2017)

и до подписания соглашения о расторжении такого договора (01.03.2018) бездействовала, не совершала никаких реальных действий по возврату имущества из незаконного пользования ИП <<--->> и не проводила торги на право заключения договора аренды в отношении указанного имущества.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 74 Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора.

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

Поскольку ИП <<--->> имела задолженность по договору аренды от 22.02.2016, постольку он не может быть возобновлен на неопределенный срок по правилам статьи 621 ГК РФ, а также на основании частей 9 - 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право владения и пользования государственным и муниципальным имуществом, установлен Приказом ФАС России от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС России № 67).

Применение указанного порядка является обязательным, и с момента вступления в силу Приказа ФАС России №67 органы власти, государственные и муниципальные предприятия и учреждения и иные лица, осуществляющие функции по организации и проведению торгов на право заключения договоров, должны руководствоваться Правилами, утвержденными Приказом ФАС России № 67, вступил в действие 7 марта 2010 года.

Следовательно, бездействие МКУ Администрация с.п. Саранпауль по не возврату муниципального имущества из пользования И П <<--->> по окончании срока действия договора аренды помещения от 22.07.2016 и не проведению торгов в соответствии с Приказом ФАС России №67, свидетельствует о нарушении части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 3 Закона о защите конкуренции настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции.

Статья 4 Закона о защите конкуренции определяет конкуренцию как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Признаки ограничения конкуренции приведены в пункте 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции, к числу которых относится сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к данному имуществу неопределенному кругу лиц, которые так же могут иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении данного имущества. Проведение торгов позволяет обеспечить равный доступ к имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания

условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 20 сентября 2011 г. № 7905/09 также указано, что открытые торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения организатором торгов наибольшей цены за реализуемое право, в связи с чем не установленное законодательством ограничение в доступе к торгам ущемляет как права каждого желающего принять в них участие, так и интерес организатора.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 29 ноября 2011 г. № 8799/11, в тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

На основании части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 1.3 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке», по делам, возбужденным по признакам нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится в объеме, установленном пунктом 10.9 настоящего Порядка.

В целях анализа состояния конкуренции в качестве исходной информации использованы: Закон о защите конкуренции; Приказ ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее - Порядок); материалы дела 05-06-10/2018.

В соответствии с пунктом 10.9 Порядка подготовлен обзор состояния конкуренции на товарном рынке по передаче в пользование помещения общей площадью 37,9 кв.м., расположенное по адресу: с. Саранпауль, ул.Клубная, д.4/1, который включает в себя следующее.

Определение временного интервала исследования товарного рынка.

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка.

Учитывая дату заключения договора аренды помещения (22.07.2016) и соглашение о расторжении указанного договора (01.03.2018), временной интервал определен с 22.07.2017 по 01.03.2018 года.

Определение предмета договора, заключаемого в отношении государственного и (или) муниципального имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Согласно пункту 3.2 Порядка определение продуктовых границ товарного рынка проводится на основании условий договора, заключенного в отношении исследуемого товара.

Продуктовые границы исследуемого товарного рынка определены на основании предмета договора аренды помещения от 22.07.2016, заключенного в отношении исследуемого товара.

Таким образом, предметом договоров на исследуемом товарном рынке является получение права пользования помещением общей площадью 37,9 кв.м., расположенное по адресу: с. Саранпауль, ул.Клубная, д.4/1.

Определение состава хозяйствующих субъектов, участвующих в торгах.

Поскольку в данном случае по окончании срока действия договора аренды помещения от 22.07.2016 торги не проводились, то в состав хозяйствующих субъектов, входит неопределенный круг лиц.

Кроме того, согласно письма МКУ Администрация с.п. Саранпауль от 20.06.2018 исх.№842 (вх.№02-3997 от 22.06.2018), представленного в рамках рассмотрения настоящего дела, в период с 01.01.2017 по 01.03.2018 года на территории с.п. Саранпауль хозяйственную деятельность осуществляло 5 хозяйствующих субъектов.

В ходе исследования рассматриваемого товарного рынка установлено наличие непреодолимого административного барьера входа на рынок. Это обусловлено тем, что распоряжаться муниципальным

имуществом может только его законный владелец - МКУ Администрация с.п. Саранпауль.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу, что рынок получения права владения и (или) пользования муниципальным имуществом, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, Березовский район, с. Саранпауль, ул.Клубная, д.4/1, является конкурентным среди покупателей данного права.

Таким образом, поскольку статьей 17.1 Закона о защите конкуренции требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, то их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Бездействие МКУ Администрация с.п. Саранпауль по не возврату муниципального имущества из пользования ИП <<--->> по окончании срока действия договора аренды помещения от 22.07.2016 и не проведению торгов в соответствии с Приказом ФАС России №67, свидетельствует о создании условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения конкуренции.

Таким образом, с учетом обстоятельств дела и требований Закона о защите конкуренции по окончании срока действия договора аренды помещения от 22.07.2016 МКУ Администрация с.п. Саранпауль надлежало провести торги.

Учитывая совокупность имеющихся доказательств, в частности договор аренды помещения от 22.07.2016 года, письменные объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия МКУ Администрация с.п. Саранпауль по части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Председатель Комиссии

<<--->>

Члены
Комиссии
>>

<<---

<<--->>

<<--->>