

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий (бездействия), об изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление ООО «Велес» на действия администрации Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района в связи с передачей муниципального имущества здания общежития, расположенного по ул. Заводской, д.4А, в р.п. Эльбан, ИП Задорину., ООО «Сервис-ДВ».

Из заявления ООО «Велес» следует, что передача в субаренду ООО «Сервис-ДВ» здания общежития под размещение гостиницы незаконно.

В ходе рассмотрения материалов дела установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 исключениями, установленными законом.

19.12.2016 администрацией Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района (далее – администрация) на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды здания общежития жилого назначения, площадью 1 232,8 кв.м., инв. №900, лит «1», «1.1», расположенного по ул. Заводской, д.4А, в р.п. Эльбан (лот №1), аукционная документация, проект договора аренды. Целевое назначение муниципального имущества – для размещения гостиницы. Срок заключения договора – 5 лет. Предмет торга – ежегодный платеж в размере 825 295 руб. Срок подачи заявок – с 21.12.2016 по 16.01.2017. Рассмотрение заявок назначено на 18.01.2017. Дата проведения аукциона – 20.01.2017.

В соответствии с аукционной документацией критериями определения победителя аукциона является предложенный участником аукциона размер годовой арендной платы. Победителем аукциона по каждому лоту признается участник, заявивший наиболее высокое предложение по размеру годовой арендной платы.

На участие в аукционе по лоту №1 поступили заявки ИП Задорина. и ООО «Дальневосточная ремонтно-строительная компания», обе заявки допущены к участию в аукционе (протокол от 17.01.2017 №17).

Как следует из протокола от 20.01.2017 №19, по лоту №1 последнее предложение о размере годовой арендной платы сделано ИП Задориным. и составило 990 354, 00 руб., предпоследнее предложение о размере годовой арендной платы сделано ООО «Дальневосточная ремонтно-строительная компания» в размере 949 089,25 руб. Победителем признан ИП Задорин.

Договор аренды №28 в отношении здания общежития жилого назначения, площадью 1 232,8 кв.м., инв. №900, лит «1», «1.1», расположенного по ул. Заводской, д.4А, в р.п. Эльбан, заключен администрацией с победителем аукциона по лоту №1 ИП Задориным. 30.01.2017. Срок действия договора аренды – с 01.02.2017 по 31.01.2022 (пункт 1.2 договора). Сторонами подписан акт приема-передачи муниципального имущества. В соответствии с пунктом 2.2.13 договора указано, что арендатор обязан не сдавать арендуемое имущество как в целом, так и частично, в субаренду без правового акта арендодателя. Передача в субаренду

производиться в соответствии с действующим законодательством. Арендатор обязан не искажать размер переданных в субаренду площадей, не совершать другие действия, указанные в статье 615 ГК РФ.

20.12.2017 ИП Задорин обратился в администрацию с заявлением о даче согласия на заключение договора субаренды указанного здания с ООО «Сервис ДВ». Распоряжением от 28.12.2017 №703 администрацией дано разрешение ИП Задорину передать в субаренду для использования в целях размещения гостиницы с 01.01.2018 на срок 11 месяцев здание общежития площадью 1 232,8 кв.м., инв. №900, лит «1», «1.1», расположенного по ул. Заводской, д.4А, в р.п. Эльбан. Договор субаренды между ИП Задориным и ООО «Сервис ДВ» заключен 28.12.2017 на срок 11 месяцев – с 01.01.2018 по 30.11.2018. Сторонами 28.12.2017 подписан акт приема-передачи имущества.

В соответствии с пунктом 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 указанной части, передача указанного имущества в субаренду может осуществляться без проведения торгов.

Таким образом, в случае, если не соблюдаются требования пункта 16 части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, передача государственного или муниципального имущества в субаренду осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции - на торгах или по иным исключениям.

Поскольку ИП Задорин получил право аренды спорного здания по результатам аукциона, заключение договора субаренды без проведения торгов и с согласия собственника имущества не может быть признано незаконным.

ИП Задорин умер 19.06.2018, что подтверждается соответствующим свидетельством.

В соответствии с частью 1 статьи 618 ГК РФ если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

В связи со смертью арендатора и в соответствии с действующим гражданским законодательством данное обстоятельство влечет прекращение договора субаренды имущества после срока, указанного в таком договоре субаренды, то есть после 30.11.2018.

Доказательств изъятия имущества из пользования субарендатора администрацией не представлено.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества без проведения торгов приводит и или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами - потенциальными пользователями, желающими получить муниципальное имущество для осуществления предпринимательской деятельности, в связи с несоблюдением установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и предоставлением преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам путем передачи имущества, которое обеспечивает ему более выгодные условия

деятельности на соответствующих товарных рынках по сравнению с другими хозяйствующими субъектами в нарушение требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции.

Пунктом 7 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается 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 частности запрещается, предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 поименованного закона.

В данной связи предоставление администрацией ООО «Сервис ДВ» муниципального имущества после истечения срока действия договора субаренды при прекращении основного договора аренды, заключенного с ИП Задориным., содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, поскольку только при соблюдении публичных процедур хозяйствующие субъекты имеют равную возможность реализовать свое право на получение таких объектов в пользование, выявленные факты нарушений создают реальную угрозу для конкуренции, препятствуют доступу хозяйствующих субъектов на товарный рынок.

В связи с наличием в действиях администрации Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившихся в предоставлении ООО «Сервис ДВ» здания общежития жилого назначения, площадью 1 232,8 кв.м., инв. №900, лит «1», «1.1», расположенного по ул. Заводской, д.4А, в р.п. Эльбан, после истечения срока действия договора субаренды при прекращении основного договора аренды, заключенного с ИП Задориным, Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает о необходимости прекращения указанного нарушения путем совершения действий по изъятию муниципального имущества из пользования ООО «Сервис ДВ», в срок до «24» декабря 2018 года.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частями 7,8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.