

Администрации муниципального района «Белгородский район»
Белгородской области

ул. Шершнева, д. 1 «а», г. Белгород, 308007

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 24.10.2013

В полном объеме решение изготовлено 08.11.2013

г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии представителя администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области (далее - администрация Белгородского района) <...> (доверенность от 04.10.2013 № 1980), рассмотрев дело № 393-13-А3 по признакам нарушения администрацией Белгородского района ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установила:

В ходе проведения 01.08.2013 выездной плановой проверки соблюдения антимонопольного законодательства администрацией Белгородского района было проанализировано распоряжение администрации Белгородского района от 14.03.2013 № 577 «О предоставлении муниципального имущества в аренду» (далее – распоряжение от 14.03.2013 № 577).

Пунктом 1 распоряжения от 14.03.2013 № 577 в аренду сроком на 11 месяцев предоставлены нежилые муниципальные помещения ИП Черновой Г.И. (для организации общественного питания по адресу: п. Майский, ул. Кирова, д.6), ИП Нужной Т.М. (для торговли по адресу: п. Майский, ул. Садовая, д. 1), ИП Жеребенко О.А. (для организации детского развивающего центра по системе Монтессори, по адресу: п. Майский, ул. Садовая, д. 8)

Из преамбулы указанного распоряжения следует, что указанные помещения

предоставлены в аренду на основании заявлений арендаторов, в соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Как следует из ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей на момент издания распоряжения), заключение договоров аренды в отношении 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 предоставления указанных прав на такое имущество, указанных в данной статье.

Индивидуальные предприниматели, указанные в распоряжении от 14.03.2013 № 577 под исключения, указанные в ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не подпадают.

Кроме того, согласно ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции (действовавшей на момент издания распоряжения) до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 ст. 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 ч. 3 ст. 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.

Из содержания распоряжения не усматривается, что договор, предшествующий новому договору, заключен до 01.07.2008.

Принимая решение о предоставлении в аренду нежилых муниципальных помещений без проведения торгов в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, администрация Белгородского района совершила действия, фактически исключавшие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды указанных в распоряжении от 14.03.2013 № 577, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На заседаниях Комиссии представитель администрации Белгородского района пояснила, что согласно ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции, до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 ст. 17 настоящего Федерального закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 статьей договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015 (данная норма утратила силу с 01.07.2013). В соответствии с ч.1 ст. 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

На основании заявлений арендаторов о продлении договоров аренды на занимаемые ими помещения, распоряжением от 14.03.2013 № 577 арендаторам по их заявлениям были предоставлены в аренду сроком на 11 месяцев нежилые помещения, в том числе: ИП Черновой Г.И. (нежилое помещение площадь 190,7 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, Белгородский район, п. Майский, ул. Кирова, д.6), ИП Жеребненко О.А. (нежилое помещение площадь 269,6 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, Белгородский район, п. Майский, ул. Садовая, д.8), ИП Нужной Т.М. (нежилое помещение площадь 26 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская область, Белгородский район, п. Майский, ул. Садовая, д.1). Первоначально договор аренды между администрацией Белгородского района и ИП Нужной Т.М. на вышеуказанное нежилое помещения был заключен до 01.07.2008, в последующем он пролонгировался по заявлению арендатора, что, по мнению представителя ответчика, исключает проведение аукциона на заключение договоров аренды. Договор аренды с ИП Черновой Г.И. был заключен 05.04.2011 по результатам аукциона на право заключения данного договора, последующая пролонгация договора осуществлялась на основании ч. 10 ст.17.1 Закона о защите конкуренции. Договор аренды с ИП Жеребненко О.А. был заключен в соответствии с п.6 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, т.к. ИП Жеребненко О.А. организовала детский развивающий центр по системе Монтессори.

Представитель администрации Белгородского района представила Комиссии копии договоров между администрацией Белгородского района и ИП Нужной Т.М. (от 01.10.2005, от 01.09.2006, от 01.08.2007), ИП Черновой Г.И. (от 01.03.2009, от 12.03.2010, от 05.04.2011), выписки из ЕГРИП от 25.06.2013, рекламную листовку детского развлекательного центра.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителя ответчика пришла к следующим выводам.

Согласно ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции, действовавшей на момент издания указанного постановления, до 01.07. 2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 ст. 17 настоящего Федерального закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 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 статьей договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015.

Как следует из документов, представленных Комиссии представителем ответчика,

договор аренды нежилого помещения с ИП Нужной Т.М. был заключен администрацией Белгородского района до 01 июля 2008 года.

Таким образом, в действиях администрации по предоставлению в аренду нежилого помещения ИП Нужной Т.М. не противоречат антимонопольному законодательству.

Предоставление в аренду вышеуказанного нежилого помещения ИП Черновой Г.И. так же не противоречит требованиям Закона о защите конкуренции, т.к. ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, 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 РФ, 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 РФ, если иное не установлено другим законодательством РФ; 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора. ИП Черновой Г.И. срок аренды уменьшен до 11 месяцев.

Вместе с тем, Комиссия считает несостоятельным довод представителя ответчика о заключении договора аренды вышеуказанного нежилого помещения с ИП Жеребненко О.А. на основании п.6 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции. Согласно п.6 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (действовавшей на момент издания распоряжения от 14.03.2013 № 577), 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 образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения.

Согласно п. 40 ч.1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», действовавшей на момент издания распоряжения, на осуществление образовательной деятельности требуется лицензия.

Однако, ответчиком не было представлено документов, подтверждающих наличие у ИП Жеребненко О.А. лицензии на осуществление образовательной деятельности. Таким образом, в результате издания распоряжения от 14.03.2013 № 577 с нарушением требований ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора), были ограничены права других хозяйствующих субъектов на заключение договора аренды нежилого помещения, что привело к недопущению конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу о

нарушении администрацией Белгородского района ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции при издании распоряжения от 14.03.2013 № 577 в части предоставления в аренду нежилого помещения ИП Жеребненко О.А. Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст.ст. 48 - 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района «Белгородский район» Белгородской области ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в издании распоряжения администрации Белгородского района от 14.03.2013 № 577 «О предоставлении муниципального имущества в аренду» в части предоставления в аренду нежилого помещения ИП Жеребненко О.А. без соблюдения требований, установленных ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора), что привело к недопущению конкуренции.
2. Выдать администрации муниципального района «Белгородский район» Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.