

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 № ТГ08-02/2011-04 по признакам нарушения части 1 статьи 15 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.),<...> (доверенность от 17.12.2010 г.),

в отсутствие заинтересованного лица по делу – ООО «Земстрой», уведомленного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

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 №254А от 14.03.2008 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина, 3», заключения 14.03.2008 года договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №464-08, а также заключения дополнительного соглашения от 30.06.2008 года к данному договору без проведения торгов.

Учитывая, что действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения №254А от 14.03.2008 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина, 3», заключению договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №464-08 от 14.03.2008 года и дополнительного соглашения к нему от 30.06.2008 года без проведения торгов имеют признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), 17.01.2011 года Удмуртским УФАС России в отношении Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска было возбуждено дело №ТГ08-02/2011-04 о нарушении антимонопольного законодательства.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица было привлечено ООО «Земстрой» (далее - общество).

В ходе рассмотрения дела Комиссией исследованы следующие документы и информация:

1. Договоры №464-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 14.03.2008 года, №464-07 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 06.02.2007 года, №464-06а аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 04.09.2006 года, купли-продажи арендуемого имущества №71 от 30.06.2010 года;
2. Копии решений Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска №254А от 14.03.2008 года «О передаче в аренду помещения по адресу:

- Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина,3», №238А от 06.02.2007 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина,3», №358А от 04.09.2006 года «О передаче в аренду помещения по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина,3»;
3. Заявки ООО «Земстрой» на заключение договора аренды нежилого помещения от 30.07.2006 года, от 02.02.2007 года;
 4. Дополнительные соглашения от 09.06.2008 года «О внесении изменений в договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: ул. Ленина, 3, №464-08 от 14.03.2008г.», от 30.06.2008 года «О внесении изменений в договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: ул. Ленина,3, №464-08 от 14.03.2008г.»;
 5. Копии свидетельств о внесении записи в ЕГРЮЛ ООО «Земстрой» от 28.01.2010 года серия <...> от 03.12.2009 года серия <...> от 18.04.2006 года серия <...> о государственной регистрации права от 30.07.2010 года 18-АБ 084906, о государственной регистрации юридического лица ООО «Земстрой» от 14.12.2004 года серия <...> о внесении записи в ЕГРЮЛ Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 11.02.2008 года серия <...> ;
 6. Письменные пояснения ООО «Земстрой» №01 от 31.01.2011 года, Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска №56 от 31.01.2011 года;
 7. Письма ФАС РФ от 17.07.2008 года №ИА/17747, Министерства имущественных отношений УР от 25.06.2008 года №01-14/1531;
 8. Копия газеты «Воткинские вести» №81-82 от 23.07.2010 года;
 9. Решение Пермского УФАС России по делу №035-10-а о нарушении антимонопольного законодательства от 20.04.2010 года.

Ответчиком по делу –Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска представлены письменные пояснения от 31.01.2011 года №56, подписанные начальником Управления <...>, из которых следует, что договорные отношения между Управлением и ООО «Земстрой» возникли с 2006 года и возобновлялись на новый срок на основании статьи 12 Положения «О порядке передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Воткинска», утвержденного решением Воткинской Городской думы от 23.05.2007 года №240. Управление считает свои действия по заключению договора аренды с ООО «Земстрой» на период с 02.01.2008 года по 31.12.2008 года правомерными. Заключение дополнительного соглашения от 30.06.2008 года к договору аренды, предусматривающее продолжение действия договора на неопределенный срок при добросовестном исполнении арендатором обязательств по договору и отсутствии возражений каждой из сторон, не изменяет существенных условий договора, а дублирует нормы Гражданского кодекса Российской Федерации. В настоящее время объект аренды – отдельно стоящее здание по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина, 3 исключен из Реестра муниципального имущества г. Воткинска в связи с продажей его в рамках Федерального закона от 22.07.2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по договору купли-продажи от 30.06.2010 года №71. Информация о продаже была опубликована в официальном печатном издании – газете «Воткинские вести» и размещена на сайте муниципального образования «город Воткинск».

Заинтересованным лицом по делу – ООО «Земстрой» представлены письменные пояснения от 31.01.2011 года №01, подписанные генеральным директором общества <...>, из которых следует, что ежегодно, начиная с 2006 года, общество направляло в Управление заявки на заключение договоров аренды, на основании которых заключались договоры аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением.

30.06.2010 года между Управлением и обществом заключен договор №71 купли-продажи арендуемого имущества.

07.07.2010 года между Управлением и обществом заключено дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения №464-08 от 14.03.2008 года, согласно которому договор аренды №464-08 от 14.03.2008 года считается расторгнутым с даты государственной регистрации перехода права собственности.

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

14.03.2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ООО «Земстрой» заключен договор №464-08 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 отдельно-стоящее 2-х этажное здание, расположенное по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Ленина, 3.

Данный договор аренды заключен на основании решения Управления муниципального имущества и земельных ресурсов города Воткинска от 14.03.2008 года №254А.

30 июня 2008 года между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска и ООО «Земстрой» заключено дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды нежилого помещения №464-08 от 14.03.2008 года, согласно которому, 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.

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 специального закона и иных нормативных правовых актов. Таким специальным законом является Закон «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) создало для ООО «Земстрой» преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствовало доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могли иметь намерение приобрести вышеуказанные права в отношении муниципального имущества.

Таким образом, действия Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска по принятию решения от 14.03.2008 года №254А, заключению договора от 14.03.2008 года №464-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключению договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №464-08 на новый срок в форме подписания дополнительного соглашения от 30.06.2008 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа, нарушают требования части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Принимая во внимание установление факта совершения нарушения Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Воткинска требований части 1 статьи 15 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 по принятию решения от 14.03.2008 года №254А, заключению договора от 14.03.2008 года №464-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключению договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением №464-08 на новый срок в форме подписания дополнительного соглашения от 30.06.2008 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 14.03.2008 года №254А, заключения договора от 14.03.2008 года №464-08 аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением, заключения договора аренды объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением от 14.03.2008 года №464-08 на новый срок в форме подписания дополнительного соглашения от 30.06.2008 года без проведения торгов либо без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

2. 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 <...>

<...>

<...>

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Удмуртской Республики в течение трёх месяцев со дня принятия.