

РЕШЕНИЕ № 20/ов

Резолютивная часть решения оглашена 1 сентября 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 15 сентября 2014 года
г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... – руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... - заместитель руководителя управления, член Комиссии;
3. ... –начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
4. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев дело № 20/ов по признакам нарушения администрацией Пугачевского муниципального района Саратовской области ч.1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

По результатам проверки, проведенной в 2013 году в отношении администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области, Саратовским УФАС России был выявлен факт заключения администрацией Пугачевского муниципального района Саратовской области (далее по тексту – Администрация) договора аренды № 22 от 29.06.2009 без проведения торгов и без соблюдения требований ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доказательства и объяснения сторон по делу, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно письменным пояснениям Администрации (исх. от 29.05.2014 № 1652) Пугачевский отдел ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" занимает нежилое помещение, площадью 98, 24 кв. м., расположенное по адресу: Саратовская область, г. Пугачев, ул. Сеницы, д. 3/23, с 1990 года. При заключении договора № 22 от 29.06.2009 Администрация руководствовалась порядком установленным пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим преимущественное право арендатора на заключение договора аренды.

Комиссией установлено, что в период действия Закона о защите конкуренции

между отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области и ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" были заключены следующие договоры аренды нежилых помещений муниципальной собственности Пугачевского района: договор № 21 от 01.08.2006, договор № 35 от 01.07.2007, договор № 22 от 01.07.2008, договор № 22 от 29.06.2009.

Согласно п. 1.1. договора № 21 от 01.08.2006 площадь помещения, передаваемого в аренду, составляла 97, 8 кв. м.

Согласно п. 1.1 договора № 35 от 01.07.2007 площадь помещения, передаваемого в аренду, составляла 98, 24 кв. м.

В соответствии со статьей 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В результате заключения договора № 35 от 01.07.2007 с изменением предмета договора (площади арендуемого помещения), у сторон возникли новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент его заключения.

На момент подписания договора аренды нежилого помещения муниципальной собственности Пугачевского муниципального района № 35 от 01.07.2007 действовал Федеральный закон от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в редакции от 26.10.2006.

В соответствии с п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции государственная или муниципальная помощь - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимуществва, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Согласно части 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции муниципальная помощь предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным

осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Следовательно, передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без получения согласия антимонопольного органа, либо без проведения торгов создает для данного 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 вышеозначенные права в отношении данного имущества, и нарушает ст.ст. 20, 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с п.1.2 договора № 35 от 01.07.2007 срок действия аренды устанавливается на период с 1 июля 2007 года по 28 июня 2008 года.

01.07.2008 отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области был заключен договор аренды нежилого помещения муниципальной собственности Пугачевского муниципального района № 22, согласно п. 1.1 которого ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" было передано нежилое помещение площадью 98,24 кв. м., расположенное по адресу: Саратовская область, г. Пугачев, ул. Сеницы, 3/23.

В соответствии с п.1.2 данного договора срок действия аренды устанавливается на период с 01.07.2008 по 28.06.2009.

Данный договор также был заключен с нарушением требований, установленных ст.ст. 20, 15 Закона о защите конкуренции.

29.06.2009 отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области заключил договор аренды нежилого помещения муниципальной собственности Пугачевского муниципального района № 22 от 29.06.2009, согласно которому ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" было передано нежилое помещение площадью 98,24 кв. м., расположенное по адресу: Саратовская область, г. Пугачев, ул. Сеницы, 3/23.

В соответствии с п.1.2 данного договора срок действия аренды устанавливается на период с 29.06.2009 по 27.06.2010.

С 28.06.2010 договор № 22 от 29.06.2009 был возобновлен сторонами на неопределенный срок.

На момент подписания договора аренды нежилого помещения муниципальной собственности Пугачевского муниципального района № 22 от 29.06.2009 и его возобновления действовал Закон о защите конкуренции в редакции от 08.11.2008, в соответствии с частью 1 статьи 17.1 которого заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено

только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Также, была новая редакция п. 20 ст. 4 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой государственные или муниципальные преференции – это предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Следовательно, заключение договора аренды нежилого помещения № 22 от 29.06.2009 и его возобновление было осуществлено администрацией Пугачевского муниципального района Саратовской области с нарушением требований, установленных ч.1 ст. 17.1, ч. 1 ст. 20, ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в данном случае, распоряжение муниципальным имуществом произошло не посредством проведения торгов, а прямым волеизъявлением органа местного самоуправления, что противоречит требованиям Закона о защите конкуренции.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без получения предварительного согласия антимонопольного органа, либо без проведения торгов создает для данного 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 вышеозначенные права в отношении данного имущества.

Согласно п. 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" 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 (далее - ЗК РФ), [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](#) ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

В материалах дела находятся копии платежных поручений (№№ 1843, 1345, 921,487,14), подтверждающие факт оплаты ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" Администрации аренды помещения по договору № 22 от

29.06.2009.

Таким образом, непроведение администрацией Пугачевского муниципального района Саратовской области при распоряжении муниципальным имуществом - нежилым помещением, расположенным по адресу: Саратовская область, г. Пугачев, ул. Сеницы, 3/23, общей площадью 98, 24 кв. м., торгов, несогласование предоставления муниципальной помощи (преференции) с антимонопольным органом, привело к предоставлению преимущества ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" на рынке операций с недвижимым имуществом Саратовской области, и нарушает требования ч. 1 статьи 15, ч. статьи 17. 1, ч. 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Пугачевского муниципального района Саратовской области нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17.1, часть 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2. Выдать администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

2.1. В срок **до 27.11.2014 года** обеспечить возврат переданного ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" муниципального имущества, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Пугачев, ул. Сеницы, 3/23, общей площадью 98, 24 кв. м.

2.2. В срок **до 01.12.2014 года** сообщить в Саратовское УФАС России об исполнении настоящего предписания. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Председатель Комиссии: ...
...

Члены Комиссии: ...
...

ПРЕДПИСАНИЕ № 20/ов

15 сентября 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

1. ... –руководитель управления, Председатель Комиссии;
2. ... –заместитель руководителя, член Комиссии;
3. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
4. ... – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения по делу № 20/ов от 15.09.2014 о нарушении администрацией Пугачевского муниципального района Саратовской области части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Пугачевского муниципального района Саратовской области прекратить нарушение части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1, части 1 статьи 20 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", а именно:
2. **В срок до 27 ноября 2014 года** обеспечить возврат переданного ФГУП "Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ" муниципального имущества, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Пугачев, ул. Сеницы, 3/23, общей площадью 98, 24 кв. м.
3. **В срок до 01 декабря 2014 года** сообщить в Саратовское УФАС России об исполнении настоящего предписания. Информация о выполнении настоящего предписания должна быть подтверждена документально.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...

...