

РЕШЕНИЕ

по делу № 483-04-А/11

«03» апреля 2012 года

г.Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена 03 апреля 2012 г.

В полном объеме решение изготовлено 12 апреля 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

рассмотрев дело № 483-04-А/11 по признакам нарушения Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области <...> (далее – Администрация, Арендодатель) статьи 17.1, статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

1. При рассмотрении отделом антимонопольного контроля органов власти Ленинградского УФАС России дела № 310-4-1292/2827-А/11, возбужденного в отношении Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области по признакам нарушения части 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлено, что 09.11.2009г. Администрацией с Обществом с ограниченной ответственностью «Ананербе» (далее – ООО «Ананербе», Общество, Арендатор) был заключен договор аренды муниципального имущества - нежилых помещений №75/1.6-12 (далее – договор от 09.11.2009г.). По данному договору Администрация передала Обществу здание морга, расположенного по адресу: <...> (далее – Здание, Здание морга, Имущество, Объект) для использования здания по целевому назначению.

Данный договор был заключен без проведения торгов, что содержит признаки нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

01.08.2010г. на основании соглашения о перемене лиц в обязательстве, заключенного между ООО «Ананербе» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЛОТОС» (далее – ООО «ЛОТОС») от 01.05.2010г. между Администрацией и ООО «ЛОТОС» заключено дополнительное соглашение № 1 к договору от 09.11.2009г. о распространении условий договора на ООО «ЛОТОС» (далее – дополнительное соглашение № 1 от 01.08.2010г.).

Данное соглашение также содержит признаки нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, то есть заключено без проведения торгов.

Таким образом, обнаружение антимонопольным органом признаков нарушения антимонопольного законодательства является достаточным основанием для возбуждения и рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Ответчик – Администрация считает, что требования статьи 17.1 Закона о защите конкуренции ею не нарушены, так как, заключая договор от 09.11.2009г. и дополнительное соглашение № 1 от 01.08.2010г. она руководствовалась частью 2 статьи 615 и частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Кроме того Администрация исходила из того, что согласно части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции: «До 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года».

Заинтересованные лица - ООО «Ананербе» и ООО «ЛОТОС» полностью поддерживают данную позицию Администрации.

2. В ходе рассмотрения дела Комиссия установила.

25.06.2003г. Администрацией с ООО «Ананербе», был заключен договор аренды нежилых помещений № 27-03 сроком на 5 лет. По данному договору Администрация передала Обществу здание морга.

05.01.2007г было издано постановление Администрации № 902 о передаче Помещения на праве оперативного управления Муниципальному учреждению здравоохранения «Всеволожская центральная районная больница» (Свидетельство о государственной регистрации права от <...>).

16.06.2008г. в отношении того же Объекта был заключен договор аренды нежилых помещений сроком до 30.12.2008г. №57/1.6-12 между Администрацией и ООО «Ананербе» (далее – договор от 16.06.2008). В соответствии с пунктом 5.3. Договора он считается продленным, если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается продленным на тот же срок. При этом каждая из сторон вправе отказаться от договора, уведомив об этом другую сторону не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия договора,

указанного в уведомлении.

В порядке реализации этого пункта (п.5.3) договор от 16.08.2008г. считался продленным с 31.12.2008г. на 1 год.

05.11.2009г. издано постановление Администрации №2632 о расторжении договора от 16.06.2008г. (далее - Постановление). Этим же Постановлением предписано заключить с ООО «Ананербе» договор аренды здания морга.

09.11.2009г. между Администрацией и ООО «Ананербе» на основании Постановления заключен договор аренды нежилых помещений №75/1.6-12, расположенных по адресу: Ленинградская область, г.Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 20.

В пункте 3.1 данного договора устанавливается арендная плата за пользование помещением: <...>. По договору от 16.06.2008г. арендная плата за пользование помещением была: <...>, что в соответствии со статьей 654 ГК РФ является существенным изменением условий договора.

01.05.2010г. между ООО «Ананербе» и ООО «ЛОТОС» было заключено соглашение о перемене лиц в обязательстве (далее - Соглашение). По данному Соглашению Стороны согласились с тем, что все права и обязанности предусмотренные договорами об оказании услуг, связанных с вопросами похоронного дела, в том числе по договору от 09.11.2009г. и принадлежащие ООО «Ананербе» переходят в полном объеме к «Правопреемнику» - ООО «ЛОТОС».

На основании Соглашения и Решения № 7 Комиссии по распоряжению муниципальным имуществом МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 22.07.2010г., издано постановление Администрации от 06.08.2010 № 1500. В соответствии с ним между Администрацией и ООО «ЛОТОС» заключено Дополнительное соглашение № 1 от 01.08.2010г., в соответствии с которым стороной договора от 09.11.2009г. со всеми правами и обязательствами взамен ООО «Ананербе» становится ООО «ЛОТОС».

3. В соответствии с частью 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения.

Частью 2 статьи 453 ГК РФ установлено, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Следовательно, после издания Администрацией постановления №2632 от 05.11.2009г. отношения аренды здания морга между Администрацией и ООО «Ананербе», действовавшие в силу договора от 16.06.2008г. прекратились.

Поскольку отношения, установленные договором от 16.06.2008г. прекратились на основании Постановления Администрации, договор №75/1.6-12 от 09.11.2009г. не может считаться «договором аренды, заключенным на новый срок» в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции. Об этом же говорит изменение обязательств сторон в части цены договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия

арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Соглашение о смене лиц в обязательстве от 01.05.2010г. между ООО «Ананербе» и ООО «ЛОТОС», равно как и Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды нежилых помещений № 75/1.6-12 от 09.11.2009г. от 01.08.2010г. между Администрацией и ООО «ЛОТОС» были заключены в отношении муниципального имущества и содержат переход права аренды от ООО «Ананербе» к ООО «ЛОТОС».

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества предусмотрены статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, которая действует с 30.06.2008г.

В соответствии с ней договор аренды, равно как и иные договоры, предусматривающие возмездную (безвозмездную) передачу прав на муниципальное имущество может быть заключен только по результатам торгов.

Таким образом, на момент заключения договора от 09.11.2009г., Соглашения от 01.05.2010г., Дополнительного соглашения №1 от 01.08.2010г. действовали специальные требования к порядку заключения договоров, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В нарушение требования статьи 17.1 Закона о защите конкуренции переход права аренды муниципального имущества от ООО «Ананербе» к ООО «ЛОТОС» согласно дополнительному соглашению № 1 от 01.08.2010г., осуществлен без проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора.

4. Таким образом, Комиссией установлено, что заключая договоры от 09.11.2009г. и 01.08.2010г. без торгов, Администрация нарушила требование части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которыми переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении, возможен только по результатам торгов.

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

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть

выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, заключение органом местного самоуправления договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов свидетельствует о совершении им действий, которые ограничивают (могли ограничить) конкуренцию, и запрещенных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Основываясь на указанных обстоятельствах, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации МО «Всеволожского муниципального района» Ленинградской области нарушение части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Признать в действиях Администрации МО «Всеволожского муниципального района» Ленинградской области нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
4. Передать материалы дела должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии с КоАП РФ.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 483-04-А/11

12 апреля 2012г

г. Санкт – Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе: <...>

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 решения от 12 апреля 2012г по делу № 483-04-А/11 о нарушении Администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области <...> части 3 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в срок до 11.06.2012г. прекратить нарушение части 3 статьи 17.1, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в передаче в аренду ООО «Ананербе» и ООО «ЛОТОС» муниципального имущества (здание морга, расположенное по адресу: <...>) без проведения торгов, а именно:

1. Отменить постановление Главы администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 05.11.2009г. №2632.
2. Отменить постановление Главы администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 06.08.2010г №1500 в части, касающейся заключения дополнительного соглашения с ООО «ЛОТОС» к договору аренды нежилых помещений №75/1.6-12 от 09.11.2009г.
3. Принять меры по возвращению вышеуказанного муниципального имущества в оперативное управление МУЗ «Всеволожская ЦРБ».

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.