**УСТАНОВИЛА:**

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России) 10.09.2015 (вх. № 4828) из прокуратуры города Южно-Сахалинск поступил материал проверки в отношении МУП «Бани-2» по факту заключения последними договора аренды части недвижимого имущества с ИП Михеевым А.А. с нарушениями норм антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения материалов по существу Комиссией установлено следующее.

Так, согласно договора № 84 от 13.12.2013 между Администрацией города Южно-Сахалинска в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом и МУП «Бани-2» городского округа «Город Южно-Сахалинск» передано недвижимое имущество в виде «нежилого здания (Бани)» в хозяйственное ведение, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84.

Согласно соглашению к указанному договору общая площадь передаваемого имущества, а именно «нежилого здания (бани)» составляет 887, 6 кв.м.

01.11.2014 между МУП «Бани-2» и ИП Михеевым А.А. быди заключены два договора аренды (№ 1 и № 2) недвижимого имущества. Предметом указанных договоров являются нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84, общей площадью 7.2 кв.м. и 15.3 кв.м., соответственно. При этом, общая площадь сдаваемого в аренду помещений составляет 22.5 кв.м.

Из пояснений представителя Администрации города Южно-Сахалинска следует, что согласно п. 2 ст. 18 Федерального закона РФ от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» государственное или муниципальное унитарное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества, или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества государственного или муниципального предприятия.

Так же, представитель пояснил, что из анализа положений ст. 295 ГК РФ, ст. 11, ст. 18 Федерального закона РФ от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» следует, что право хозяйственного ведения – это такое же вещное право, как и право собственности, равное ему. Их отличает лишь порядок реализации права распоряжения. Если собственник реализует его свободно, то предприятие должно соблюсти процедуру в виде получения предварительного согласия собственника.

Поэтому заключению договоров аренды недвижимого муниципального имущества от 01.11.2014 № 1, № 2 площадью 7.2 кв.м. и 15.3 кв.м., предшествовало обращение МУП «Бани-2» к администрации города Южно-Сахалинска в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом – собственнику за согласованием сделки.

При этом, если анализировать указанные договора аренды недвижимого муниципального имущества  то видно, сто это две совершенно разные сделки, предметом которых являются помещения в одном здании, но на разных этажах, кроме того, данные помещения обособленны друг от друга.

Таким образом, собственник давая согласие на предоставление в аренду указанных помещений, не нарушил ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Выслушав доводы участников, изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 и ч. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежит его собственнику. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Статья 215 ГК РФ гласит, что имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления.

Статья 608 ГК РФ предусмотрено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендаторами могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно Письма ФАС России от 24.04.2014 N ЦА/16309/14 "О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" следует, в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 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, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов за исключением установленных в частях 1, 3.1, 3.2 и 9 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции случаев.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 указанной статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Таким образом, заключение любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции. При этом исключения, установленные частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, распространяются на заключение договоров в отношении государственного и муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно Приказа ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 24.12.2013) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386) следует, что правила устанавливают порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее - Правила) в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав в отношении государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 4 Закона о защите конкуренции предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимущества, 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

является государственной или муниципальной преференцией, которая может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных статьей 19 Закона о защите конкуренции, и в порядке, установленном статьей 20 Закона о защите конкуренции.

При этом, согласно части 2 статьи 19 Закона о защите конкуренции, государственной или муниципальной преференцией не является предоставление преимущества отдельному лицу, в том числе, по результатам торгов.

Таким образом, отчуждение государственного или муниципального имущества без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 20 Закона о защите конкуренции, и без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной преференции, установленного статьей 20 Закона о защите конкуренции, и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления государственной или муниципальной преференции, а также возврата данного имущества.

Также статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, дача собственником имущества согласия (задания) на отчуждение государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов также является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, Комиссия не может согласиться с выводами представителя Администрации города Южно-Сахалинска по поводу того, что МУП «Бани-2» фактически сдало в аренду два обособленных друг от друга помещения на разных этажах здания, поэтому являются предметом двух разных сделок. Так, согласно техническому паспорту на нежилое помещение «Бани», выданного Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по Сахалинской области, здание расположено по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84, здание имеет три этажа, общая площадь нежилого помещения составляет 887, 6 кв.м., данные сведения указаны, в том числе, в свидетельстве о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Здание – разновидность наземного строительного сооружения с помещениями, созданного в результате строительной деятельности в целях осуществления определенных потребительских функций, таких как проживание (жилище), хозяйственная, или иная деятельности людей, размещение производства, хранение продукции или содержание животных. Здание включает в себя сети

инженерно-технического обеспечения и системы (оборудование) инженерно-технического обеспечения. Здание может иметь также эксплуатируемые помещения в подземной части. Сооружение, не имеющее надземной части, не является зданием.

В Законе «О защите конкуренции» в п. 14 ч. 1 ст. 17.1 указано, 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 являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества **составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения**, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество. При этом законодатель, четко обозначил рамки площади передаваемого помещения, не более 20 кв.м.

Кроме того, согласно ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Статья 133.1 ГК РФ указывает, что недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Кроме того, как следует из материалов дела, 22.07.2015 в адрес МУП «Бани-2» прокуратурой города Южно-Сахалинска вынесено представление об устранении нарушений требований действующего законодательства, выразившееся в заключении договора аренды помещений общей площадью 22.5 кв.м. между МУП «Бани-2» и ИП Михеевым А.А. без проведения конкурсных процедур.

07.09.2015 первым заместителем прокурора города Южно-Сахалинска возбуждено дело об административном правонарушении в отношении МУП «Бани-2» по факту неисполнения представления прокурора. Кроме того Постановлением Южно-Сахалинского городского суда от 29.10.2015 по делу № 5-2740/15 в рамках административного материала прокуратуры города Южно-Сахалинска МУП «Бани-2» были признаны нарушившими требования действующего законодательства, в том числе заключения договора аренды на нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, 84, а также назначен административный штраф в размере 50 000 рублей. Данное

постановление вступило в законную силу, МУП «Бани-2» не обжаловалось, кроме того назначенный штраф был уплачен, что подтверждается платежным поручением от 16.11.2015.

Анализируя материалы дела, пояснения заинтересованных лиц, а также нормативно правовые акты по данному вопросу, Комиссия полагает, что Администрация города Южно-Сахалинска в лице структурного подразделения Департамента управления муниципальным имуществом совершила действия, нарушающие требования ч. 1 ст. 15 Закона «О защите конкуренции», перечень статьи не является исчерпывающим, которые выразились в даче согласия МУП «Бани-2» заключить договора аренды на недвижимое имущества, а именно части нежилых помещений в здании (Бани) общей площадью 22.5 кв.м., не проведя при этом конкурсных процедур на право заключения таких договоров.

С учетом изложенного, Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 08-88/2015, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

1. Признать Ответчика, Администрацию горда Южно-Сахалинска нарушившим требования ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в создании условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

2. Передать материалы должностному лицу для возбуждения административного производства в отношении должностного лица Администрации города Южно-Сахалинск.

3. Выдать Администрации города Южно-Сахалинск обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объеме.