

РЕШЕНИЕ

по делу №27 о нарушения антимонопольного законодательства

15 мая 2013г.

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Никитин С.И. –руководитель Ставропольского УФАС России;

Члены комиссии:

Яковлев Д.В. - начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Волошина О.В. – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Рассмотрев дело №27 возбужденное по признакам нарушения Отделом имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 и статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

С 7 февраля 2013 года по 7 марта 2013 года (с выездом на место 7.02.13 г.) Инспекцией Ставропольского УФАС России была проведена плановая проверка органов местного самоуправления Кочубеевского муниципального района Ставропольского края на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства, по итогам которой был составлен Акт проверки №43 и установлено следующее.

Отделом имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края в 2011 году были заключены договоры аренды: договор аренды №1 от 01.01.11 г с ИП <***>, договор аренды №2 от 01.01.11 г. с ИП <***>, договор аренды №4 от 01.01.11г. с ООО «Кавказэлектросервис» и договор аренды №5 с ООО «Стройинвест». Предметом данных договоров являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: с. Кочубеевское, ул. Вольная, 1 «в», 2 этаж, срок аренды, согласно договоров, составлял 1 год. В последующем договоры с ООО «Кавказэлектросервис» и ООО «Стройинвест» были перезаключены на 2012 год (договор от 01.01.2012 №2 и договор от 01.01.2012 №3). Торги на право заключения договоров аренды указанного имущества не проводились.

Статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» определен перечень случаев, когда допускается передача в аренду государственного (муниципального) имущества в аренду без проведения торгов. В

частности, ч. 1 п. 14 указанной статьи установлена возможность передачи в аренду государственного (муниципального) имущества, общая площадь которого составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежит лицу, передающему такое имущество.

Анализируя вышеуказанные договоры аренды установлено, что общая площадь переданных помещений в аренду составляет 44,5 кв.м., т.е. превышает десять процентов от общей площади здания - 131,90 кв.м.

В связи с этим, у Отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района отсутствовали предусмотренные статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» основания для передачи муниципального имущества без проведения торгов.

В связи с чем, в отношении Отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района было возбуждено дело №27, по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

Определением от 19 апреля 2013 г. рассмотрение дела №27 было назначено на 15 мая 2013 г.

На рассмотрение дела явилась руководитель Отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района <***>. Из письменных пояснений видно, договоры аренды нежилых помещений, заключенные с ИП <***>, с ИП <***> заключены в соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ « О защите конкуренции». С ООО «Кавказэлектросервис» договор аренды нежилого помещения заключен с 01.07.2010 г. с целью проведения косметического ремонта. Сообщение о возможном предоставлении в аренду части нежилого помещения опубликовано в газете «Звезда Прикубанья» 09.06.2010 г. Торги признаны несостоявшимися в виду подачи одной заявки и договор заключен с единственным участником.

ИП <***>, ИП <***>, ООО «Кавказэлектросервис» и ООО «Стройинвест» на рассмотрение дела не явились. Дополнительных объяснений представлено не было.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района нарушений требований ст. 15, ст. 17.1 и ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом Комиссия исходила из следующего:

Отделом имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края в 2011 году были заключены договоры аренды: договор аренды №1 от 01.01.11 г с ИП <***>, договор аренды №2 от 01.01.11 г. с ИП <***>, договор аренды №4 от 01.01.11г. с ООО «Кавказэлектросервис» и договор аренды №5 с ООО «Стройинвест». Предметом данных договоров являлись нежилые помещения, расположенные по адресу: с.

Кочубеевское, ул. Вольная, 1 «в», 2 этаж, срок аренды, согласно договоров, составлял 1 год. В последующем договоры с ООО «Кавказэлектросервис» и ООО «Стройинвест» были перезаключены на 2012 год (договор от 01.01.2012 №2 и договор от 01.01.2012 №3). Торги на право заключения договоров аренды указанного имущества не проводились, конкурсные процедуры были соблюдены только при предоставлении нежилого помещения общей площадью 10 кв.м. ООО «Кавказэлектросервис» с 01.06.2010 г. по 30.12.2010 г.

В соответствии с условиями вышеуказанных договоров, продление осуществлялось автоматически по окончании срока аренды при отсутствии заявления одной из сторон об отказе от продления. Таким образом, фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начал действовать новый договор аренды, условия которого были идентичны условиям окончившегося договора.

Согласно ст. 651 Гражданского кодекса РФ, договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 10 информационного письма от 16.02.2001 №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» разъяснил, что продление срока действия договора аренды является новым договором аренды.

В соответствии со ст. 610 Гражданского кодекса РФ, законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Законодательством установлено, а именно частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», до 01.07.2015 разрешено заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 названного Закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства.

В том случае, если договор аренды был заключен без проведения конкурсных процедур после 01.07.2008 года, такое договор считается заключенным с нарушением ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Анализ вышеуказанных договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края указывает на нарушение ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» определены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, в соответствии с частью 1

указанной статьи 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.

Также, частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» определен перечень случаев, когда допускается передача в аренду государственного (муниципального) имущества без проведения торгов.

Вышеуказанные договоры аренды муниципального имущества не подпадают под данный перечень исключений, следовательно, предоставляя в аренду муниципальное имущество ИП <***>, <***>, ООО «Кавказэлектросервис и ООО «Стройинвест» расположенного по адресу: с. Кочубеевское, ул. Вольная 1 «в», 1 этаж, предоставила хозяйствующим субъектам, с которыми были заключены договоры, преимущества, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с этим, у Отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района отсутствовали предусмотренные статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» основания для передачи муниципального имущества без проведения торгов.

Кроме этого, Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» допускает возможность передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование без проведения торгов в виде муниципальных преференций. Статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции» определено, что акт органа местного самоуправления о предоставлении муниципальной преференции подлежит согласованию с антимонопольным органом.

Поскольку решение о передаче муниципального имущества не согласовывалось с антимонопольным органом, в действиях Отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района усматриваются кроме этого и признаки нарушения статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В силу статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

На основании вышеизложенного, Отделом имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района были нарушены нормы антимонопольного законодательства, а именно части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 и статья 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите

конкуренции» при заключении договоров аренды имущества с ИП <***>, <***>, ООО «Кавказэлектросервис и ООО «Стройинвест», поскольку были заключены без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, и нарушает запрет принимать органами государственной власти субъекта РФ акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Отдел имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края нарушившим ст. 15, ст. 17.1 и ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Нарушение выразилось в заключении договоров аренды с ИП <***>, с ИП <***>, с ООО «Кавказэлектросервис» и с ООО «Стройинвест» без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом, которое приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

2. Выдать Отделу имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства:

отделу имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края в двух месячный срок по делу №27 прекратить нарушение требований ст. 15, ст. 17.1 и ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно:

принять меры по возврату имущества, согласно заключенных договоров аренды нежилых помещений с ИП <***>, с ИП <***>, с ООО «Кавказэлектросервис» и с ООО «Стройинвест», расположенных по адресу: с. Кочубеевское, ул. Вольная, 1 «в», 2 этаж.

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