

г. Владивосток
25 июня 2009 года Дело № 16-к

Резолютивная часть решения объявлена: 23 июня 2009 г.
Полный текст решения изготовлен: 25 июня 2009 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:
председатель Комиссии – Трякин В.В. – заместитель руководителя Управления, члены Комиссии: Бессонов С.К. – начальник отдела контроля органов власти, Лапушкина О.В. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, Петров А.Л. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, рассмотрев в заседании 23.06.2009 дело № 16-к от 12.05.2009, возбужденное по инициативе Приморского УФАС России в отношении Управления муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока (далее – Управление) по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в заключении Управлением договора аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 с индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г. в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Борисенко, д. 100-б, г. Владивосток, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды при участии:
от Управления – представители отсутствуют, извещено надлежащим образом;
от заинтересованного лица – ИП Саниной Н.Г.: представители отсутствуют,

У С Т А Н О В И Л А:

Приморским УФАС России у администрации города Владивостока была запрошена информация о договорах аренды муниципального имущества, заключенных между администрацией и хозяйствующими субъектами после 2 июля 2008 года.

По результатам рассмотрения представленной информации и документов установлено следующее.

03.07.2008 г. между Управлением и индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г. заключен договор аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00, сроком действия с 03.07.2008 по 30.05.2009, по которому Управлением передано в аренду индивидуальному предпринимателю Саниной Н.Г. муниципальное недвижимое имущество, расположенное по адресу: ул. Борисенко, д. 100-б, г. Владивосток. При этом аукцион или конкурс на право заключения данного договора аренды Управлением не проводился.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции (вступившей в силу со 02.07.08) 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 таких договоров, за исключением:

- 1) предоставления указанных прав на это имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;
- 2) передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;
- 3) предоставления указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;
- 4) предоставления указанных прав на это имущество на срок не более, чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

Проанализировав положения заключенного договора, а также обстоятельства его заключения, Комиссия пришла к выводу о том, что договор заключен после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Кроме того, Комиссией установлено, что исключения из конкурсного (аукционного) порядка заключения договора, указанные в статье 17.1 Закона о защите конкуренции, при заключении договора аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 отсутствуют. Согласно представленным пояснениям ответчика по делу, до 02.07.2008 договоры аренды заключались на основании заявлений от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, поступивших в администрацию города Владивостока до 01.07.2008 (в соответствии со ст. 432 ГК РФ – договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон) и решением Думы города Владивостока от 10.07.2002 № 119 «Об утверждении Положения о порядке аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности города Владивостока». Заявление индивидуального предпринимателя Саниной Н.Г. поступило в администрацию города Владивостока 18.03.2008. Таким образом, отношения с индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г., а также процесс заключения договора аренды возникли до момента вступления в силу части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Следовательно, к данным отношениям и порядку заключения договора применимы нормы статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Заявление индивидуального предпринимателя Саниной Н.Г. было рассмотрено 16.05.2008 на комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципального имущества, 27.06.2008 было издано распоряжение (на основании протокола от 16.05.2008 заседания комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципального имущества). 03.07.2008 на основании распоряжения с индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г. был заключен договор аренды. На основании изложенного ответчик по делу полагает, что в действиях Управления по заключению с индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г. договора аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 признаки нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции отсутствуют.

Вышеизложенные доводы ответчика по делу необоснованны в силу следующего. Часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции прямо указывает на то, что заключение договоров аренды муниципального имущества возможно только по

результатам конкурса или аукциона. Часть 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации говорит о том, что договор считается заключенным, если он совершен в требуемой в подлежащих случаях форме. Несоблюдение требований о форме, закрепленных в законе, влечет недействительность договорных обязательств. При несоблюдении согласованной сторонами формы договор признается незаключенным. Согласно части 1 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Ни протокол заседания комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципального имущества, ни распоряжение, изданное на основании указанного протокола, не являются одним документом, подписанным сторонами. Исходя из этого следует, что протокол комиссии или изданное распоряжение не являются документами, подтверждающими факт заключения договора аренды и возникновение между сторонами соответствующих арендных отношений.

Кроме того, согласно части 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с частью 2 и 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Из части 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

Нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Борисенко, д. 100-б, г. Владивосток, передано по акту приема-передачи к договору № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 индивидуальному предпринимателю Саниной Н.Г. 03.07.08.

Следовательно, отношения сторон по этому договору возникли после введения в действие статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В связи с этим нельзя согласиться с выводом ответчика по делу о том, что отношения сторон по договору № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 возникли до 02.07.08 и в данном случае подлежит применению ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия считает, что Управлением при заключении с индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г. договора аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Борисенко, д. 100-б, г. Владивосток, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, нарушены требования части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

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

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока,

выразившегося в заключении Управлением договора аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 с индивидуальным предпринимателем Саниной Н.Г. в отношении муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: ул. Борисенко, д. 100-б, г. Владивосток, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

2. В связи с истечением 30.05.09 срока действия договора аренды № 03-05073-001-Н-АР-5856-00 от 03.07.08 не принимать меры антимонопольного реагирования в части обращения в суд с иском о признании указанного договора аренды недействительным.