

г. Владивосток

Резолютивная часть решения объявлена: 24 февраля 2008 г.

Полный текст решения изготовлен: 4 марта 2009 г.

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

председатель Комиссии – Трякин В.В. – руководитель Управления, члены Комиссии: Бессонов С.К. – начальник отдела контроля органов власти, Петров А.Л. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, Николаев А.В. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля,

рассмотрев в заседании 24.02. 2009 дело № 1-к от 05.02.2009,

возбужденное по инициативе Приморского УФАС России

в отношении администрации Михайловского муниципального района

Приморского края

по признакам нарушения части 1 статьи 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), в части заключения между администрацией Михайловского муниципального района Приморского края и

ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» договора аренды № 33 от 14.10.2008 г. в отношении муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу:

п. Новошахтинский, ул. Советская, д. 10, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды

при участии:

от ответчика - администрации Михайловского муниципального района Приморского края: начальник управления муниципального имущества и градостроительства администрации Михайловского муниципального района Приморского края Перепечаева Ольга Ивановна (Доверенность № 25 – 027747382 от 28.01.2009);

от заинтересованного лица - ОАО «Дальневосточная энергетическая компания»: начальник отдела общего права и методологии Департамента правового обеспечения ОАО «ДЭК» Пяткова Карина Анатольевна (доверенность № ДЭК – 20-15/389-Д от 1.01.2009).

## **УСТАНОВИЛА:**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) у администрации Михайловского муниципального района была запрошена информация о договорах аренды муниципального имущества, заключенных между администрацией и хозяйствующими субъектами после 1 августа 2008 г. (исх. 3970/08-2 от 22.10.2008).

По результатам рассмотрения представленных документов и информации установлено следующее.

15.10.2007 г. между администрацией и ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» был заключен договор аренды № 45 нежилого

помещения, расположенного по адресу: п. Новошахтинский, ул. Советская, 10, сроком действия с 15.10.07 по 13.10.08. По истечении срока действия данного договора 14.10.2008 г. между администрацией и ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» был заключен договор аренды № 33 указанного нежилого помещения на новый срок. При этом торги на право заключения договора аренды администрацией не проводились.

В соответствии с ч. 1 ст. 17<sup>1</sup> Закона «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, 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).

В своем пояснении о том, почему указанный договор был заключен без проведения публичных процедур (аукциона, торгов), глава Михайловского муниципального района пояснил, что ранее у администрации и ОАО «ДЭК» был заключен аналогичный договор, в связи с чем, при заключении нового договора (№ 33 от 14.10.2008) администрация руководствовалась п.1. ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), которая устанавливает преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Представитель администрации, присутствующий на заседании комиссии Приморского УФАС по рассмотрению настоящего дела, Перепечаева О.И. подтвердила указанное пояснение и признала, что администрация приняла решение заключить договор аренды муниципального имущества без проведения конкурса либо аукциона ошибочно полагая, что в данной ситуации необходимо было руководствоваться положениями ГК РФ, а не требованиями ч. 1 ст. 17<sup>1</sup> Закона «О защите конкуренции». При этом представитель администрации отметила, что администрация признает нарушение антимонопольного законодательства и с целью его устранения приняла следующие меры:

- 11.02.2009 в адрес ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» было направлено уведомление о расторжении договора аренды № 33 от 14.10.2008 и проведении 16.03.2009 аукциона на право аренды;

- в газете «Вперед» от 14.02.2009 и на сайте администрации района размещено информационное сообщение о проведении аукциона на право аренды.

Представитель ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» Пяткова К.А. полагает, что при заключении между администрацией Михайловского муниципального района Приморского края и ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» договора аренды № 33 от 14.10.2008 г. в отношении муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: п. Новошахтинский, ул. Советская, д. 10, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды нормы антимонопольного законодательства нарушены не были, что заключение нового договора произведено в соответствии с требованиями ч.1 ст. 621 ГК РФ.

Данная позиция представляется ошибочной в силу следующего. В соответствии с п.1 ст. 621 ГК РФ арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Закон «О защите конкуренции», в том числе статья 17<sup>1</sup>, предусматривает особый порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам торгов. При этом, статья 621 ГК РФ устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество. Таким образом, положения статьи 621 ГК РФ не являются исключением, предусмотренным п.3 ч.1.3 ст.7.1 Закона о защите конкуренции, и не является основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

Кроме того, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

В процессе рассмотрения настоящего дела иных законных оснований передачи в аренду муниципального имущества без проведения торгов, Комиссия не установила.

Таким образом, Комиссия считает, что администрацией Михайловского муниципального района Приморского края при заключения с ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» договора аренды № 33 от 14.10.2008 г. в отношении муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: п. Новошахтинский, ул. Советская, д. 10, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды нарушены требования части 1 статьи 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» администрацией Михайловского муниципального района Приморского края выразившегося в заключении между администрацией Михайловского муниципального района Приморского края и ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» договора аренды № 33 от 14.10.2008 г. в отношении муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: п. Новошахтинский, ул. Советская, д. 10, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

2. Выдать администрации Михайловского муниципального района предписание прекращения нарушения антимонопольного законодательства.

### **Предписание по делу № 1-к**

г. Владивосток

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

председатель Комиссии – В.В. Трякин – и.о. руководителя управления,

члены Комиссии: С.К. Бессонов – начальник отдела контроля органов власти, Николаев А.В. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, А.Л. Петров – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, 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 от 4 марта 2009 года по делу № 1-К о нарушении администрацией Михайловского муниципального района части 1 статьи 17<sup>1</sup> Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Администрации Михайловского муниципального района (ул. Красноармейская, д. 16, с. Михайловка, Приморский край, 692651)

1. Прекратить нарушение антимонопольного законодательства, выразившегося в заключении между администрацией Михайловского муниципального района Приморского края и ОАО «Дальневосточная энергетическая компания» договора аренды № 33 от 14.10.2008 г. в отношении муниципального имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: п. Новошахтинский, ул. Советская, д. 10, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, путем принятия мер по расторжению договора аренды № 33 от 14.10.2008 г.

2. В срок **до 20 марта 2009 года** письменно сообщить в Приморское УФАС России об исполнении настоящего предписания с приложением копий документов,

подтверждающих факт исполнения предписания.

Контроль за исполнением настоящего предписания возлагается на начальника отдела контроля органов власти С.К. Бессонова