Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <……....>, членов Комиссии: <……....>

в присутствии начальника отдела муниципальной собственности комитета по управлению имуществом г.Орска – <……....> (доверенность от 07.03.2014г. №13/03-20),

в присутствии директора МАУК «Центральная библиотечная система» - <……....> (постановление администрации г.Орска от 27.11.2013г. №8710-п),

в отсутствии индивидуального предпринимателя <……....>,

рассмотрев дело № 06-05-04/2014 по признакам нарушения Комитета по управлению имуществом г.Орска Оренбургской области п.7 ч.1 ст.15, ч.1, 3 ст.19 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении муниципальной преференции ИП <……....> в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (договоры на аренду нежилого недвижимого имущества №65 от 18.03.2012г., №65 от 14.01.2013г.)

УСТАНОВИЛА:

По итогам проведенной Оренбургским УФАС России плановой проверки актов и действий администрации муниципального образования г. Орск Оренбургской области на предмет соблюдения антимонопольного законодательства установлено следующее.

18.03.2012г. между администрацией м/о г. Орск, МБУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <……....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МБУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 30,80 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора).

Срок аренды с 28.12.2011г. по 27.12.2012г. (п. 1.5 договора). Настоящий договор является актом приема-передачи имущества (п.1.7договора).

14.01.2013г. между администрацией м/о г. Орск, МБУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <……....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МБУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 30,80 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: г.Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора). на момент заключения договора вышеуказанное имущество, принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления на основании свидетельства о государственной регистрации права от 15.09.2011г. 56Аб № 544849

Срок аренды с 28.12.2012г. по 26.12.2013г. (п. 1.6 договора). Настоящий договор является актом приема-передачи имущества (п.1.8 договора).

Арендуемое помещение предоставляется для размещения фотоателье.

Таким образом, за период с 2011г. по 2013г. увеличилась площадь арендуемого имущества на 20,08 кв.м.

Как установлено в ходе проверки, торги (конкурс/аукцион) в отношении муниципального имущества, переданного по вышеуказанным договорам аренды, КУИ Администрации м/о г. Бугуруслан, МБУК «ЦБС г. Орска» не проводились.

В действиях отдела Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска были усмотрены признаки нарушения ч. 1 ст.15, ч.1,3 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции».

Приказом Оренбургского УФАС России от 18.02.2014г. № 33 в отношении Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска возбуждено дело № 06-05-04/2014.

Определением от 18.02.2014г. (исх. № 1895 от 18.02.2014г.) дело назначено к рассмотрению на 12 марта 2014г. в 14ч. 00 мин.

В ходе рассмотрения дела начальник отдела муниципальной собственности комитета по управлению имуществом г.Орска нарушение признала, пояснила следующее: *Арендные отношения между МБУК «Централизованная библиотечная система» и ИП <……....>, являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, возникли в 2006 году.*

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, федеральным законодательством РФ и решением Орского городского Совета депутатов от 28.01.2004г. № 388 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду объектов нежилого недвижимого муниципального имущества г. Орска» КУИ г.Орска, между МБУК «Централизованная библиотечная система» и ИП <……....> заключен договор аренды № 65 от 22.09.2006г. сроком действия с 01.10.2006г. по 28.09.2007г.

Впоследствии, в соответствии со ст. 621 Гражданского Кодекса РФ, надлежащим выполнением арендатором условий договора аренды, и во исполнение требований части 4 статьи 53 ФЗ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ имеющей силу до 01.07.2013 года, ежегодно между вышеуказанными лицами заключались договоры аренды на новый срок.

Статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" устанавливает специальные нормы по порядку заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, введенная в действие со 2 июля 2008 г. Федеральным законом от 30.06.2008г. № 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Учитывая принадлежность индивидуального предпринимателя <……....>, согласно представленных регистрационных документов, к субъектам малого и среднего предпринимательства, и факта возникновения арендных отношений между ним,

комитетом по управлению имуществом г.Орска от лица Администрации г.Орска и МБУК «Централизованная библиотечная система» и ИП <……....> до 01.07.2008г., комитет по управлению имуществом г.Орска считает продление арендных отношений путем заключения договоров аренды на новый срок без проведения процедуры конкурса и аукциона не противоречащим нормам действующего федерального законодательства, а именно ч. 1 ст.15, ч. 1,3 ст.19 Федерального Закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По нарушениям, указанным в акте проверки в части увеличения площади арендуемого предпринимателем А.С Клишиным объекта по договору аренды № 65 от 22.09.2006г. и впоследствии по дополнительному соглашению к договору от 12.01.2012г. к договору аренды № 65 от 19.01.2011г., заключенному между МБУК «Централизованная библиотечная система» и ИП <……....> по объекту недвижимости по адресу: г. Орск, ул. Братская, д. 38 КУИ г.Орска поясняет, что в данном случае в договорных арендных отношениях произошло присоединение к площади основного объекта площадей, относящихся к площадям общего пользования для фотоателье.

В частности, в пункте 1.1. договора аренды изменение площади арендуемого объекта с 10,0 кв.м. до 30,8 кв.м. вызвано включением в договор аренды площадей холла здания библиотеки, так как площади холла частично использовались арендатором, а фактически отсутствовала возможность формирования данной части нежилого помещения как отдельного обособленного объекта права, для дальнейшего предоставления в аренду физическим и юридическим лицам, соответственно считаем что основания для проведения публичных процедур в виде торгов (конкурса, аукциона) отсутствовали.

Дополнительно сообщаем, что на основании заявления арендатора <……....> арендные договорные отношения с МБУК «Централизованная библиотечная система города Орска» прекращены с 01.10.2013г. путем подписания соглашения о расторжении договора № 65 на аренду нежилого недвижимого имущества (здания, помещения, строения) от 08.12.2013г.

В ходе рассмотрения дела представитель МАУК «Центральная библиотечная система» пояснила следующее: *Договоры на аренду нежилого недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Орск, ул. Братская, дом 38 с предпринимателем <……....> № 65 от 18.03.2012 г. и №65 от 14.01.2013 г. были заключены на основании ч.4 ст. 53 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» до признания утратившей силу ч.4 ст. 53 Закона № 135-ФЗ Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 144-ФЗ.*

Договоры на аренду по данному объекту с предпринимателем <……....> заключались с 2004 г.

Изменения площади объекта аренды по адресу г.Орск, ул.Братская, д. 38 по договору аренды № 65 от 19.01.2011г., заключенному с предпринимателем <……....>, администрацией г.Орска и МУК «ЦБС г.Орска» с 10,0 кв.м. до 30,8 кв.м. оформлено в виде дополнительного соглашения к вышеуказанному договору аренды от 12.01.2012 года, и составлено по причине включения в договор аренды площадей,

относящихся к помещениям общего пользования.

Расторжение договора аренды № 65 от 14.01.2013 г. было проведено в соответствии с п. 5.1. вышеназванного договора и оформлено в виде соглашения о расторжении договора аренды от 08.12.2013 г.

ИП <…….....> в заседание Комиссии не явился, письменных пояснений не представил.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующему.

15.01.2008г. между администрацией м/о г. Орск, МУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <…….....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МУК «ЦБС г. Орска», переданное в оперативное управление отделу культуры г. Орска, полезной площадью 10,00 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора)

Срок аренды с 01.01.2008г. по 29.12.2008г. (п. 1.5 договора).

21.01.2009г. между администрацией м/о г. Орск, МУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <…….....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 10,00 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора).

Срок аренды с 01.01.2009г. по 29.12.2009г. (п. 1.5 договора).

09.02.2010г. между администрацией м/о г. Орск, МУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <…….....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 10,00 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора).

Срок аренды с 30.12.2009г. по 28.12.2010г. (п. 1.5 договора).

19.01.2011г. между администрацией м/о г. Орск, МУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <…….....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 10,00 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора).

Срок аренды с 29.12.2010г. по 27.12.2011г. (п. 1.5 договора).

18.03.2012г. между администрацией м/о г. Орск, МБУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <…….....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в

здании МБУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 30,80 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора).

Срок аренды с 28.12.2011г. по 27.12.2012г. (п. 1.5 договора). Настоящий договор является актом приема-передачи имущества (п.1.7договора).

14.01.2013г. между администрацией м/о г. Орск, МБУК «ЦБС г. Орска» с одной стороны и ИП <……....> заключен договор аренды № 65. Согласно п.1.1 объектом договора является недвижимое имущество: встроенное нежилое помещение в здании МБУК «ЦБС г. Орска», полезной площадью 30,80 кв.м. Недвижимое имущество расположено по адресу: Орск, Советский район, ул. Братская, д. 38 (п.1.2 договора). на момент заключения договора вышеуказанное имущество, принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления на основании свидетельства о государственной регистрации права от 15.09.2011г. 56Аб № 544849

Срок аренды с 28.12.2012г. по 26.12.2013г. (п. 1.6 договора). Настоящий договор является актом приема-передачи имущества (п.1.8 договора).

Арендуемое помещение предоставляется для размещения фотоателье.

Таким образом, за период с 2011г. по 2013г. увеличилась площадь арендуемого имущества на 20,08 кв.м.

Как установлено в ходе проверки, торги (конкурс/аукцион) в отношении муниципального имущества, переданного по вышеуказанным договорам аренды, КУИ Администрации м/о г. Бугуруслан, МБУК «ЦБС г. Орска» не проводились.

Частью 1, 3 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» установлены принципы предоставления муниципального имущества в аренду по результатам проведения торгов. КУИ Администрации м/о г. Орск созданы условия для предоставления муниципального имущества в аренду ИП <……....>, без проведения торгов, в преимущественном порядке, что является муниципальной преференцией.

ИП <……....> является хозяйствующим субъектом в понимании ч. 5 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с пунктом 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Таким образом, при заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые в

соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения. Заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, в том числе продолжение фактических договорных отношений, увеличивающих срок действия договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона "О защите конкуренции".

Согласно п.12 Разъяснений ФАС России по применению статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 06.12.2011 № 401-ФЗ) в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих предмет договора, размер арендной платы, целевое назначение объекта и другие существенные условия договора у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

Имущество передано в аренду индивидуальному предпринимателю для осуществления предпринимательской деятельности без проведения публичных процедур, что обеспечивает последним более выгодные условия деятельности на соответствующем рынке услуг. Следовательно, муниципальное имущество предоставлено в аренду указанному хозяйствующему субъекту в преимущественном порядке, т.е. предоставлена муниципальная преференция.

В соответствии с п. 20 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно ч. 1 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. муниципальная преференция может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных настоящей статьей. Согласно ч. 3 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа. Каких-либо заявлений о согласовании предоставления муниципальной преференции ИП <……..> в адрес Оренбургского УФАС России не поступало.

Согласно п.7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, 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 запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно п.1.1 Положения о Комитете по управлению имуществом г.Орска (утв. решением Орского городского Совета депутатов от 29.05.2002г. №207) Комитет по управлению имуществом города Орска (далее комитет) выступает отраслевым органом администрации по управлению муниципальным имуществом города Орска, входит в структуру администрации города Орска, осуществляет функции по управлению и распоряжению муниципальной собственностью города в соответствии с полномочиями, предоставляемыми ему настоящим положением, иными решениями Орского городского Совета депутатов, распоряжениями главы города Орска.

С учетом изложенного, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства считает доказанным факт нарушения в действиях Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска ч. 1 ст. 15, ч. 1, 3 ст. 19 ФЗ «О защите конкуренции» при предоставлении муниципальной преференции ИП <……....> в нарушение требований, установленных антимонопольным законодательством (договоры на аренду нежилого недвижимого имущества №65 от 18.03.2012г., №65 от 14.01.2013г.).

Вместе с тем, Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела №06-05-04/2014 о нарушении антимонопольного законодательства установлено, что между МАУК «Централизованная библиотечная система» с согласия администрации г.Орска в лице председателя КУИ г.Орска и ИП <……....> 08.12.2013 года заключено соглашение о расторжении договора аренды №65 на аренду нежилого недвижимого имущества, передаточный акт о сдаче нежилого помещения арендатором арендодателю подписан 30.09.2013г.

Таким образом, нарушение ч. 1 ст. 15, ч.1,3 ст.19 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» КУИ г.Орска устранено в добровольном порядке.

Согласно ч.2 ст.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» ц#G0ццццелями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии со ст.22 названного Закона, на антимонопольный орган возложены

функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Комитет по управлению имуществом администрации г.Орска нарушившим ч. 1 ст. 15, ч. 1, 3 ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Дело №06-05-04/2014 прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

3. Передать материалы дела № 06-05-04/2014 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии <……....>

Члены Комиссии <……....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.