

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отложении дела № 21-05/21-15А

«30» апреля 2015 года

г. Петропавловск – Камчатский

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Светлова И.А. – руководитель Камчатского УФАС России;

Члены Комиссии:

- Мигачев В. В. – и.о. заместителя руководителя Камчатского УФАС России;
- Кодерле И. В. - главный государственный инспектор отдела правового обеспечения и рекламы Камчатского УФАС России;
- Иванкова Н.А – ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения и рекламы Камчатского УФАС России,

рассмотрев дело № 21-05/21 – 15 А о нарушении антимонопольного законодательства возбужденного на основании приказа Камчатского УФАС России от 21 апреля 2015 года №-П о возбуждении дела и утверждении состава Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом администрации Петропавловск – Камчатского городского округа (ОГРН ИНН КПП) части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившееся в возобновлении договоров аренды имущества путем заключения дополнительных соглашений, а именно договор от 01.12.2012 №; договор от 30.01.2007 №; договор от 01.10.2008 №; договор от 01.07.2008 №; договор от 01.12.2007 №; договор от 01.10.2008 №; договор от 13.03.2008 №; договоры от 01.03.2011 №, №, №, № без проведения торгов, заключении договора аренды от 01.01.2012 № без проведения торгов; возобновлении договора от 01.01.2012 № без проведения торгов, заключении договоров аренды от 12.06.2013 №, от 09.08.2013 № без проведения торгов,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю поступило заявление от Контрольно – счетной палаты Петропавловск – Камчатского

городского округа. Контрольно – счетная палата Петропавловск – Камчатского городского округа сообщила, что в ходе проведения контрольно мероприятия «Тематическая проверка целевого и эффективного использования муниципальных нежилых помещений, сланных в аренду (субаренду), а также земельных участков в границах территориальных объектов» Контрольно – счетной палатой Петропавловск – Камчатского городского округа рассмотрены договоры аренды муниципальных нежилых помещений, заключенные Комитетом по управлению имуществом администрации Петропавловск – Камчатского городского округа в период 2012 -2013 годы. В результате рассмотрения данных договоров выявлены краткосрочные договоры аренды, заключенные ранее, но срок действия, которых распространялся на период с 2012 – 2013 годы, в связи с тем, что Комитет считает указанные договоры возобновленными на неопределенный срок в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 621 ГК РФ, либо путем подписания дополнительного соглашения, а именно:

- договор от 01.12.2012 № – продлен на неопределенный срок в соответствии со статьей 621 ГК РФ;
- договор от 30. 01.2007 №..... – продлен на неопределенный срок в соответствии со ст. 621 ГК РФ;
- договор от 01.10.2008 № – дополнительное соглашение от 26.02.2009;
- договор от 01.07.2008 № ... – дополнительное соглашение от 08.07.2009;
- договор от 01.12.2007 № – дополнительное соглашение от 26.02.2009;
- договор от 01.10.2008 № – дополнительное соглашение от 14.01.2009;
- договор от 13.03.2008 № – дополнительное соглашение от 19.02.2009;
- договоры от 01.03.2011 №, №, №, № – продление на неопределенный срок;
- договор от 23.07.2012 № на неопределенный срок.

ООО «Сварог» необоснованно предоставлено преимущественное право на заключение договора аренды с явными признаками нарушения антимонопольного законодательства. Так, между Комитетом и ООО «Сварог» был заключен договор аренды муниципального нежилого помещения от 15.08.1998 № на период с 15.08.1998 г. по 15.08.2013 г. который, в нарушение ст. 609, 651 Гражданского кодекса РФ, арендатором не зарегистрирован. В связи с чем указанный договор считается не заключенным. Комитетом, в отношении этого же помещения, с ООО «Сварог» в нарушение ст. 17. 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» заключается договор аренды от 01.01.2012 № без проведения торгов на срок 11 месяцев. По истечению срока данного договора с указанным арендатором был заключен новый договор от 01.12.2012 № сроком до 31.10.2013 года (на момент проведения проверки данный договор Комитетом считается продленным на неопределенный срок) с аналогичными нарушениями. Комитетом были заключены договоры аренды с одним и тем же контрагентом – ООО «Теплоэффект» без проведения торгов на срок 30 календарных дней без соблюдения предельного срока, а именно договор от 12.06.2013 № и договор от 09.08.2013 № В указанных выше договорах

аренды размер арендной платы, в нарушение ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» установлен на основании Методики расчета арендной платы №, а не на основании отчета об оценке.

30 апреля 2015 года Комитет по Управлению имуществом Администрации Петропавловск – Камчатского городского округа направил свои пояснения по делу № 21-05/21-15 А. Комитет по Управлению имуществом Администрации Петропавловск – Камчатского городского округа сообщил, ООО «Сварог» в 2000 году произведена реконструкция занимаемых помещений (выполнена самовольная пристройка к муниципальному зданию по пр. Победы,). В соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации выполненная самовольная пристройка квалифицируется как реконструкция капитального объекта, для государственной регистрации которой необходимо наличие акта ввода в эксплуатацию, выданного в установленном порядке. Вместе с тем, документы в адрес Комитета по управлению имуществом не поступали – тем самым у Комитета по Управлению отсутствовали правовые основания для осуществления государственной регистрации права муниципальной собственности на объект реконструкции (совокупности пристройки и помещений муниципальной собственности). В силу, отсутствия государственной регистрации права муниципальной собственности на объект реконструкции, Комитетом по Управлению имуществом были заключены договоры аренды от 01.01.2012 № и от 01.12.2012 № с ООО «Сварог» без проведения торгов. Договор аренды от 01.12.2012 № с ООО «Сварог» не был заключен на новый срок поскольку договор, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой, а также в соответствии с частью 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации считается пролонгированным на неопределенный срок. Договор аренды № от 31.01.2007 с ИП С..... был заключен (продлен) на неопределенный срок поскольку договор, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой, считается пролонгированным в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В отношении договора аренды заключенного с ИП С..... Комитетом в соответствии с нормами гражданского законодательства осуществляется подготовка уведомления о намерении расторгнуть договоры аренды с указанным контрагентом. Одновременно Комитетом разрабатывается документация об электронном аукционе на право заключения договора аренды. Договор аренды № от 01.10.2008 (ИП Д.....), на помещение, расположенное по адресу: г. Петропавловск – Камчатский, ул. Индустриальная, д., общей площадью кв.м. считается расторгнутым в связи с тем, что дом № по ул. Индустриальная, снесен в 2014 году, о чем имеется соответствующий акт – сдачи приемки законченных работ по разборке жилых домов, расположенных по адресу: г. Петропавловск – Камчатский, ул. Петра Ильичева,; ул. Индустриальная, д.

Договоры аренды № от 01.12.2007 и № от 01.07.2008 были заключены на неопределенный срок (дополнительными соглашениями) поскольку договоры, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой, считаются пролонгированным в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ.

Объекты недвижимости по договорам аренды № от 01.12.2007; № от 01.07.2008 включены в Прогнозный план приватизации объектов на 2015 год, на сегодняшний день проведение процедуры заключения договоров аренды в

соответствии с Федеральным законом № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» является не целесообразным в силу планируемой приватизацией указанных объектов.

Договор аренды № от 01.12.2007 был заключен на неопределенный срок (дополнительным соглашением) поскольку договор, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой, считается пролонгированным в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В отношении договора аренды с ООО «Дельта – Ойл» Комитетом в соответствии с нормами гражданского законодательства осуществляется подготовка уведомления о намерении расторгнуть договоры аренды с указанным контрагентом.

Договор аренды от 13.03.2008 № был заключен на неопределенный срок (дополнительным соглашением) поскольку договор, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой, считается пролонгированным в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. Объект недвижимого имущества по договору аренды от 13.03.2008 № – здание нежилое (бывшее ЦТП), двухэтажное, общей площадью кв. м., расположенное по адресу: г. Петропавловск – Камчатский, бульвар Рыбацкой Славы, д. продано в декабре 2014 года в соответствии с Прогнозным планом приватизации объектов муниципальной собственности на 2014 год, утвержденным решением Городской думы Петропавловск – Камчатского городского округа от 21.08.2013 №

Договоры аренды №....., №....., №, №..... от 01.03.2011 были заключены на неопределенный срок (дополнительными соглашениями) поскольку договоры, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой, считается пролонгированным в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. В отношении договоров аренды ООО «УЖКХ» г. Петропавловска – Камчатского в соответствии с нормами гражданского законодательства осуществляется подготовка уведомлений о намерении расторгнуть договоры аренды с указанным контрагентом.

Договор аренды № от 23.07.2012 был заключен (продлен) на неопределенный срок поскольку договор, в соответствии с позицией подтвержденной судебной практикой считается пролонгированным в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решение о заключении Комитетом по Управлению имуществом договора от 09.08.2013 № с ООО «Теплоэффект» было принято без соблюдения условия, установленного пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» поскольку в данный период времени Комитетом по Управлению имуществом проводилась процедура проведения аукциона на право заключения договора аренды (подготавливалась конкурсная документация, проводилась независимая оценка имущества).

Также Комитет по Управлению имуществом Петропавловск – Камчатского городского округа сообщил, что в целях стабильного поступления в бюджет Петропавловск – Камчатского городского округа плановых арендных платежей и исключения незапланированных расходов бюджета Петропавловск – Камчатского городского округа на эксплуатационные расходы, договоры аренды (договор от 12.06.2013 № и договор от 09.08.2013 №) были заключены с одним и тем же контрагентом – ООО «Теплоэффект». В отношении установления

размера арендной платы (договор от 12.06. 2013 № и договор от 09.08.2013 №) в соответствии с Постановлением Главы Петропавловск – Камчатского городского округа от 14.12.2006 № 2515 Комитет по Управлению имуществом Петропавловск – Камчатского городского округа пояснил в соответствии с действовавшим на дату заключения указанных договоров Решением Городской думы Петропавловск – Камчатского городского округа Камчатского края от 25.12.2008 № 93 – нд «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда в Петропавловск – Камчатском городском округе» (утратило силу в связи с принятием Решения Городской Думы Петропавловск – Камчатского городского округа Камчатского края от 28.08.2013 № 108 –нд, вступившего в силу после дня его официального опубликования) размер арендной платы устанавливался на основании порядка расчета арендной за пользование объектом аренды, находящимся в казне Петропавловск – Камчатского городского округа, утвержденного постановлением администрации Петропавловск – Камчатского городского округа по представлению комиссии. В целях реализации вышеуказанного муниципального правового акта Комитетом по Управлению имуществом Петропавловск – Камчатского городского округа размер арендной платы по договорам аренды от 12.06.2013 № и от 09.08.2013 № установлен на основании Методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда в Петропавловск – Камчатском городском округе, утвержденной постановлением Главы Петропавловск – Камчатского городского округа от 14.12.2006 № 2515.

На заседание Комиссии Камчатского УФАС России 30 апреля 2015 года представители Комитета по управлению имуществом Петропавловск – Камчатского городского округа также, сообщили, что по вышеуказанным договорам аренды в 2013 году Контрольно – счетная палата Петропавловска – Камчатского городского округа проводила проверку.

На основании изложенного, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств, в соответствии с пунктом 3.113 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации (утв. Приказом ФАС России от 25.05. 2012 года № 339), Комиссия

определила:

1. Назначить дело № 21-05/21-15А к рассмотрению на **«28» мая 2015 года** в 11-00 часов по адресу: г. Петропавловск – Камчатский, ул. Ленинградская, д. 90.
2. Контрольно счетной палате Петропавловск – Камчатского городского округа представить в срок **до «25» мая 2015 года** надлежаще заверенные копии следующих документов:

- информацию о проведении проверки в отношении Комитета по управлению имуществом Администрации Петропавловск – Камчатского

городского округа в 2013 году и документы по проведенной проверке.

Комитету по управлению имуществом Петропавловск – Камчатского городского округа представить в срок **до «25» мая 2015 года** надлежаще заверенные копии следующих документов:

- какие договоры аренды рассматриваемые в деле № 21-05/21-15 А прекращены (документы подтверждающие факт прекращения договоров аренды);
- обоснование в части расчета арендной платы при пролонгации вышеуказанных договоров аренды;
- обоснование при пролонгации вышеуказанных договоров аренды что одно и тоже имущество передано в аренду как по первоначальным, так и по последующим пролонгированным договорам;
- документы по конкурсной документации с ООО «Теплоэффект».

Явка на заседание Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю сторон по делу (с доверенностью на участие в рассмотрении дела № 21- 05/21 – 15 А) обязательна.