

Резолютивная часть решения оглашена "02" августа 2013 г.
В полном объеме решение изготовлено "15" августа 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 102 по признакам нарушения Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана (640018, Курганская область, г. Курган, ул. М.Горького, 109, ИНН 4501172590) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

Установила:

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции основанием для возбуждения дела № 102 о нарушении антимонопольного законодательства явились материалы Контрольно-счетной палаты города Кургана (вх. № 1939 от 15.04.2013 года), указывающие на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана при передаче прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом и последующей передачи данного имущества в собственность арендатора.

Материалы дела свидетельствуют о следующих обстоятельствах.

03.10.2002 года между Департаментом муниципального имущества Администрации города Кургана и предпринимателем Г. заключен договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества: нежилого помещения по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, 19 к 1, общей площадью 5,7 кв.м.

Акт приема-передачи вышеуказанного нежилого помещения датируется 09.10.2002 г.

Пунктом 1.3 вышеуказанного договора установлен срок аренды с 16.09.2002 по 31.12.2002 года.

Пунктом 7.4. договора предусмотрена возможность возобновления договора на неопределенный срок в случае, если арендатор продолжает пользоваться арендуемым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

В ходе рассмотрения дела представитель Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана пояснил, что договор аренды, поскольку он не расторгался, является заключенным на неопределенный срок. Письменных предложений о пролонгации ни от одной из сторон договора не поступало.

20.06.2005 года заключено дополнительное соглашение к договору аренды №7/93-02 от 03.10.2002 года о передаче прав и обязанностей Арендатора другому лицу, согласно которому Г. передал П. права и обязанности по вышеуказанному договору.

01.09.2007 года заключено дополнительное соглашение от 01.09.2007 года к договору аренды № 7/93-02 от 03.10.2002 года, согласно которому в преамбуле вышеуказанного договора П. заменен на П. В.

10.09.2007 года приказом Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана № 1120.1 утверждено дополнительное соглашение от 01.09.2007 года к договору аренды № 7/93-02 от 03.10.2002 года.

12.08.2008 года заключено дополнительное соглашение к договору аренды №7/93-

02 от 03.10.2002 года о передаче прав и обязанностей Арендатора другому лицу, согласно которому П. передал Х. права и обязанности по вышеуказанному договору.

12.08.2008 года приказом Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана № 970 утверждено дополнительное соглашение к договору аренды №7/93-02 от 03.10.2002 года.

25.08.2008 года на заседании комиссии по рассмотрению заявлений на предоставление в аренду имущества муниципальной казны принято решение о заключении договора аренды объекта муниципальной казны по адресу: ул. Криволапова, 19, под. 1 общей площадью 5,7 кв.м. с ИП Х.

01.06.2011 года Х. обратилась в Департамент имущественных и земельных отношений с заявлением о возможности выкупа объекта недвижимости расположенного по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19 по приоритетному праву выкупа согласно 159-ФЗ или разрешении сдать данный объект в субаренду.

10.06.2011 года в ответ на обращение Х. Департаментом имущественных и земельных отношений направлено письмо № 2190-0 о том, что с Х. будет заключен договор купли-продажи согласно Федеральному закону от 22.07.2008 года № 159-ФЗ.

19.07.2011 года за муниципальным образованием города Кургана зарегистрировано право собственности на встроенное помещение на 1 этаже жилого дома, площадью 5,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19.

В ходе рассмотрения дела представитель Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана пояснил, что встроенное помещение на 1 этаже жилого дома, площадью 5,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19 было зарегистрировано 19.07.2011 года на основе постановления Администрации города Кургана.

По мнению Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана, регистрация имущества — это право, а не обязанность собственника имущества, ранее данным правом Администрация не воспользовалась, а регистрация дополнительного соглашения является обязанностью арендатора.

25.05.2012 года Администрацией города Кургана принято постановление № 3392 «О продаже муниципального имущества — встроенного помещения на 1 этаже жилого дома, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19.

25.06.2012 года между Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана и ИП Х. заключен договор купли-продажи № 531 нежилого помещения общей площадью 5,7 кв.м. по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19.

03.08.2012 года постановлением Администрации города Кургана № 5459 утвержден договор купли-продажи № 531 от 25.06.2012 года.

Государственная регистрация договора купли-продажи вышеуказанного муниципального имущества датируется 07.09.2012 года (согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 23.07.2013 года № 45-0-1-67/4045/2012-17842)

По мнению Контрольно-счетной палаты города Кургана, при передаче права аренды новому арендатору ИП Х. органом местного самоуправления было предоставлено преимущество хозяйствующему субъекту путем предоставления муниципального имущества по договорам перенайма, что является нарушением статьи 20 Закона о защите конкуренции в части предоставления ИП Хачатрян Ш.М. муниципальной преференции в виде муниципального имущества без

предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.

Ссылаясь на статью 17.1 Закона о защите конкуренции и письмо ФАС России от 09.09.2010 года № АЦ/30241 Контрольно-счетная палата полагает, что договор перенайма муниципального имущества может заключаться только по результатам проведения конкурса или аукциона.

По мнению Контрольно-счетной палаты города Кургана, одним из основных условий предоставления приоритетного права выкупа арендованного помещения субъектом малого и среднего предпринимательства, является то, что выкупаемое нежилое помещение должно находиться в аренде у непосредственного арендатора не менее двух лет подряд до дня вступления в силу требований Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ. И.П.Х. фактически арендует это помещение с 12.08.2008г., т.е. после введения в действие Федерального закона №159-ФЗ.

В ходе рассмотрения дела представитель Контрольно-счетной палаты города Кургана пояснил, что усматривается нарушение антимонопольного законодательства в виде непроведения торгов при предоставлении помещения в аренду, что является предоставлением преимуществ хозяйствующему субъекту. В ходе рассмотрения дела представитель Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана пояснил, что в материалах дела имеется заключение правового управления Администрации города Кургана по вопросу предоставления ИП Х. преимущественного права выкупа муниципального имущества, которое полностью поддерживается Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана.

По мнению представителя Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана, арендатор имеет право как передавать арендуемое имущество в аренду, субаренду, так и передавать права на данное имущества другому лицу.

Ссылаясь на письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 № 134 представитель Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана заявил, что достаточным основанием для признания преимущественного права является то, что оба хозяйствующих субъекта должны являться субъектами малого или среднего предпринимательства.

По мнению Контрольно-счетной палаты города Кургана такая позиция нивелирует преимущественное право при приватизации арендуемого помещения.

Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные доказательства по делу и пришла к следующим выводам.

Федеральным законом от 30.06.2008 года № 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" Глава 4 Закона о защите конкуренции дополнена статьей 17.1, предусматривающей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с данной статьей, начиная с 02.07.2008 договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных самой статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, действия Департамента муниципального имущества

Администрации города Кургана по заключению договора аренды № 7/93-02 от 03.10.2002 года с ИП Газарян К.В., пролонгация данного договора, а так же заключение дополнительных соглашений от 20.06.2005 года и от 01.09.2007 года к вышеуказанному договору и утверждение приказами Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана данных дополнительных соглашений не могут регулироваться статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, так как совершены до вступления в силу вышеуказанной статьи.

В то же время после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключено дополнительное соглашение от 12.08.2008 года к договору аренды №7/93-02 от 03.10.2002 года о передаче прав и обязанностей арендатора другому лицу, согласно которому П. передал Х. права и обязанности по вышеуказанному договору.

12.08.2008 года приказом Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана № 970 данное дополнительное соглашение утверждено. 25.08.2008 года на заседании комиссии по рассмотрению заявлений на предоставление в аренду имущества муниципальной казны принято решение о заключении договора аренды объекта муниципальной казны по адресу: ул. Криволапова, 19, под. 1 общей площадью 5,7 кв.м. с ИП Х.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование.

Поскольку происходит замена арендатора в обязательстве, возникшем из договора аренды, то перенаем должен осуществляться с соблюдением норм главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации об уступке требования и переводе долга.

Согласно пункту 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии с пунктом 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.

Необходимо отметить, что нормы гражданского кодекса являются общими нормами. Вышеуказанные статьи Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют общий порядок передачи арендатором своих прав по договору аренды, при этом Закон о защите конкуренции содержит специальные нормы, регулирующие порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, договоры доверительного управления имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества могут быть заключены только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных самой статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом сама норма помимо обязанности заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления

имуществом по результатам торгов, предусматривает обязанность заключения иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

К договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества относятся также договоры субаренды, перенайма, переуступки права аренды в отношении государственного и муниципального имущества.

В результате уступки требования происходит передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества от арендатора к другому лицу.

Следовательно, заключение договоров субаренды, перенайма, переуступки права аренды в отношении государственного имущества также должно осуществляться в порядке, установленном статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Данная правовая позиция отражена в письме ФАС РФ от 09.09.2010 года N АЦ/30241 "О рассмотрении обращения по вопросам применения антимонопольного законодательства".

Следовательно, дополнительное соглашение от 12.08.2008 года к договору аренды №7/93-02 от 03.10.2002 года о передаче прав и обязанностей от П. к Х. по вышеуказанному договору, а так же согласование Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана должно соответствовать статье 17.1 Закона о защите конкуренции.

25.08.2008 года на заседании комиссии по рассмотрению заявлений на предоставление в аренду имущества муниципальной казны принято решение о заключении договора аренды объекта муниципальной казны по адресу: ул. Криволапова, 19, под. 1 общей площадью 5,7 кв.м. с ИП Х. без учета специальной нормы, предусматривающей особенности заключения договоров аренды муниципального имущества (статье 17.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, в действиях Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана по утверждению приказом от 12.08.2008 года № 970 дополнительного соглашения к договору аренды №7/93-02 от 03.10.2002 года, согласно которому П. передал Х. права и обязанности по вышеуказанному договору, усматриваются признаки нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно статье 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Положения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции направлены на исключение возможности ограничения конкуренции при заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества. Таким образом правовое значение для исключения срока давности при обнаружении признаков нарушения статьи 17.1 Закона о защите конкуренции имеет факт установления момента совершения правонарушения, то есть совершение действий, которые приводят к последствиям в виде ограничения

конкуренции путем создания преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам и ограничения доступа в отношении государственного или муниципального имущества другим хозяйствующим субъектам.

Исходя из положений статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, таким действием является заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения торгов. Таким образом, с учетом положения статьи 41.1 Закона о защите конкуренции в случае обнаружения антимонопольным органом указанных видов договоров, заключенных с нарушением порядка, установленного статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, более 3 лет назад, дело о нарушении антимонопольного законодательства по данным обстоятельствам возбуждено быть не может. В связи с тем, что действия Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана, содержащие признаки нарушения антимонопольного законодательства, происходили в 2008 году, дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Из пункта 2 статьи 651 ГК РФ следует, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества 03.10.2002 года, заключен на срок с 16.09.2002 по 31.12.2002 года, то есть срок договора аренды составляет менее года, следовательно данный договор не подлежит государственной регистрации.

В то же время, по окончании действия вышеуказанного договора арендатор продолжал пользоваться муниципальным имуществом, следовательно, в силу пункта 7.4. договора он считается возобновленным на неопределенный срок. Таким образом, договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества от 03.10.2002 года считается заключенным на неопределенный срок. Данный договор фактически действовал с 09.10.2002 года (факт приема-передачи муниципального имущества) до 19.07.2012 года (государственная регистрация договора купли-продажи вышеуказанного имущества).

Следовательно, договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества от 03.10.2002 года подлежал государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование.

В соответствии со статьей 391 Гражданского кодекса Российской Федерации перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора. К форме перевода долга применяются правила, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 389 ГК РФ, согласно которым уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не

предусмотрено законом.

Таким образом, при передаче прав и обязанностей по подлежащему государственной регистрации договору аренды договор перенайма, заключенный между прежним и новым арендатором, подлежит государственной регистрации.

Учитывая, что соглашение об изменении договора аренды, является его неотъемлемой частью, на него распространяется требование об обязательной государственной регистрации.

Таким образом, и договор аренды, заключенный на срок более года, и вносимые в него изменения должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

Согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 23.07.2013 года № 45-0-1-67/4045/2012-17842 право собственности на встроенное помещение на 1 этаже жилого дома, площадью 5,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19 за муниципальным образованием города Кургана зарегистрировано только 19.07.2011 года, следовательно ни договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества от 03.10.2002 года, ни дополнительные соглашения к вышеуказанному договору аренды не могли быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

В те же время, отсутствие государственной регистрации права собственности на муниципальное имущество не исключает обязанности по регистрации в установленном законом порядке договора аренды, заключенного на срок более года, и вносимых в него изменений.

В силу части 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Согласно пункту 3 статьи 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Из пункта 1 статьи 165 ГК РФ следует, что несоблюдение в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Таким образом, договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества от 03.10.2002 года и дополнительные соглашения о передаче прав и обязанностей по вышеуказанному договору считаются ничтожными в силу закона.

Согласно пункту 2 положения о Департаменте развития городского хозяйства Администрации города Кургана, утвержденного решением Курганской городской Думы от 19.10.2011 года № 239, Департамент развития городского хозяйства Администрации города Кургана является правопреемником прав и обязанностей Департамента имущественный и земельных отношений Администрации города, который, в свою очередь, является правопреемником прав и обязанностей Департамента экономического развития и управления муниципальным имуществом Администрации города Кургана (согласно положению о Департаменте имущественный и земельных отношений Администрации города,

утвержденного решением Курганской городской Думы от 26.05.2010 года № 107). В настоящее время (согласно решению Курганской городской Думы от 19.10.2011 года № 239) права и обязанности по управлению муниципальным имуществом принадлежат Департаменту развития городского хозяйства Администрации города Кургана.

25.06.2012 года Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана по договору купли-продажи № 531 ИП Хачатрян Ш.М. передано нежилое помещение общей площадью 5,7 кв.м. по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19.

03.08.2012 года постановлением Администрации города Кургана № 5459 утвержден договор купли-продажи № 531 от 25.06.2012 года.

Государственная регистрация договора купли-продажи вышеуказанного муниципального имущества датируется 07.09.2012 года (согласно выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 23.07.2013 года № 45-01-67/4045/2012-17842)

Согласно статье 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законам о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Согласно части 5 статьи 3 названного Закона особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества могут быть установлены федеральным законом.

Такие особенности установлены Федеральным законом от 22.07.2008 года № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступившим в силу 05.08.2008.

Согласно статье 3 вышеуказанного закона (в редакции, действующей на момент приватизации вышеуказанного муниципального имущества) субъекты малого и среднего предпринимательства при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Данное право может быть реализовано при одновременном соблюдении условий, предусмотренных этой статьей, в том числе условия о том, что арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона № 159-ФЗ в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества.

В соответствии с пунктом 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 года № 134 "О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности

субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", определяя срок временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом, указанный в статье 3 Закона № 159-ФЗ, суды должны исходить из того, что в этот срок включается также срок владения и (или) пользования недвижимым имуществом лицом, являющимся предшествующим правообладателем по отношению к субъекту малого или среднего предпринимательства, заявившему о реализации права на приобретение. При этом переход права аренды к новому арендатору может основываться как на универсальном, так и на сингулярном правопреемстве (например, перенаем), а прежние арендаторы должны на момент осуществления ими временного владения и (или) пользования недвижимым имуществом соответствовать критериям малого или среднего предпринимательства.

Как отмечалось выше, договор № 7/93-02 аренды муниципального имущества от 03.10.2002 года и дополнительные соглашения о передаче прав и обязанностей по вышеуказанному договору считаются не заключенными и ничтожными в силу закона, поскольку не были зарегистрированы в установленном законом порядке. Таким образом, ИП Х. не соответствует требованиям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и не имела преимущественное право на приобретение вышеуказанного муниципального имущества.

Предоставление преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества в силу пункта 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции является муниципальной преференцией. При этом в силу пункта 1 части 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции на предоставление такой преференции согласия антимонопольного органа не требуется.

В то же время, в связи с тем, что ИП Х. не соответствует требованиям статьи 3 Федерального закона от 22.07.2008 года № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана при приватизации нежилого помещения общей площадью 5,7 кв. м. по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19 незаконно предоставлено преимущественное право ИП Х.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции предусмотрен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 2 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Согласно части 1 статьи 13 Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О

приватизации государственного и муниципального имущества» одним из способов приватизации государственного и муниципального имущества является продажа государственного или муниципального имущества на аукционе. Продажа государственного или муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенному кругу лиц, которые также могут иметь намерение приобрести государственное или муниципальное имущество. Продажа государственного или муниципального имущества путем проведения торгов, позволяет обеспечить равный доступ к государственному и муниципальному имуществу всех лиц, заинтересованных в приобретении данного имущества. В противном случае, это приводит (или может привести) к ограничению, недопущению, устроению конкуренции. Только путем публичного предложения о предоставлении в собственность государственного или муниципального имущества, можно определить круг лиц, желающих приобрести данное имущество.

Данная позиция подтверждается не только основными принципами Федерального закона от 21.12.2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", но нормами самого закона. Так, согласно части 1 статьи 23 вышеуказанного закона продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. А в силу части 1 статьи 24 вышеуказанного закона продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.

Таким образом, в случае, когда требуется проведение торгов, подразумевающие состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию.

Из положений части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении антимонопольного законодательства является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Как отмечалось выше ИП Х. не имеет преимущественное право при приватизации нежилого помещения общей площадью 5,7 кв. м. по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19. Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана при приватизации вышеуказанного имущества незаконно предоставлено преимущество ИП Х. а, следовательно, и ограничена конкуренция.

В связи с тем, что право собственности на вышеуказанное имущество в настоящее время зарегистрировано за ИП Х. антимонопольный орган не может выдать Департаменту развития городского хозяйства Администрации города Кургана предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства.

В то же время, согласно пункту 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган имеет право обращается в арбитражный суд с исками, заявлениями о нарушении антимонопольного законодательства, в том числе с исками, заявлениями о признании недействительными полностью или частично договоров, не соответствующих антимонопольному законодательству, об изменении или о расторжении договора.

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

Решила:

Признать в действиях Департаментом развития городского хозяйства Администрации города Кургана (640018, Курганская область, г. Курган, ул. М.Горького, 109, ИНН 4501172590) нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся в незаконном предоставлении преимущественного права ИП Х. при приватизации нежилого помещения общей площадью 5,7 кв. м. по адресу: г. Курган, ул. Криволапова, д. 19, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

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