

РЕШЕНИЕ № 24

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска, Прокуратуры Железнодорожного района г. Хабаровска Хабаровского края, Муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов № 80, ООО «Контур детского плавания, рассмотрев дело № 8-01/89 по признакам нарушения Департаментом муниципальной собственности администрацией города Хабаровска ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило обращение Прокуратуры Железнодорожного района города Хабаровска о нарушении Департаментом муниципальной собственности администрации города Хабаровска (далее – ДМС) требований антимонопольного законодательства при передаче имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением «Средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов № 80» (далее – Школа).

Согласно указанному обращению по результатам прокурорской проверки установлено, что ДМС, Школой заключен договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска от 09.09.2004 № у784/04 с ООО «Контур детского плавания» (далее – Общество).

Указанный договор заключен ДМС, Школой без проведения торгов на срок с 08.09.2004 по 26.09.2012.

Соглашением от 08.08.2006 о внесении изменений в договор аренды № 4784/04 от 09.09.2004 нежилого помещения по ул. Свердлова, 28 срок продлен по 26.01.2013.

Распоряжением ДМС от 31.05.2010 № 916 ООО «Контур детского плавания» без проведения торгов предоставлены в аренду нежилые помещения общей площадью 417 кв. м. для использования под плавательный бассейн на срок 11 месяцев.

При рассмотрении дела представитель ДМС пояснил следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции до 01 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в ч.ч. 1, 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого среднего предпринимательства.

При принятии распоряжения ДМС от 31.05.2010 № 916, а в последующем при заключении договора аренды объектов недвижимого имущества, временно неиспользуемых муниципальными учреждениями в соответствии с уставной деятельностью от 04.06.2010 № у79/10, между ДМС, Школой и Обществом, ДМС руководствовался ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции и постановлением Мэра г. Хабаровска от 30.04.2008 № 1489 «Об утверждении Положения «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты муниципальной собственности городского округа «Город Хабаровск», закрепленные на праве оперативного управления и временно не используемые муниципальными бюджетными учреждениями».

Применение данных норм было обусловлено наличием ранее заключенного между ДМС, Школой и Обществом договора от 09.09.2004 № у784/04, а также отнесением данного арендатора к субъектам малого и среднего бизнеса, в связи с чем у него имелось право на заключение договора арендуемого с 2004 года помещения на новый срок. В настоящее время указанный договор аренды нежилого помещения считается расторгнутым по окончании срока его действия. Таким образом, считает, что в действиях ДМС нарушений антимонопольного законодательства не имеется.

Представитель Школы поддержал позицию ДМС, пояснив, что договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска № у784/04 заключен 09.09.2004 ДМС и Школой. Срок действия договора с 08.08.2004 по 26.09.2012. Перед сдачей в аренду закрепленных за образовательным учреждением нежилых помещений в соответствии с Положением о проведении экспертной оценки последствий сдачи в аренду нежилых помещений муниципальными образовательными учреждениями, утвержденным постановлением Мэра города Хабаровска от 04.02.2000 № 125, проведена экспертная оценка и комиссией, назначенной учредителем Школы, составлен Акт проведенной экспертной оценки последствий сдачи в аренду нежилых помещений муниципальными общеобразовательными учреждениями.

Представитель Общества пояснил, что в переданных помещениях Общество обучает детей плаванию, проводит занятия с детьми спортом на платной основе.

Дополнительных документов и информации в заседание Комиссии представлено не было.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы сторон, изучив материалы дела, пришла к следующему выводу.

09.09.2004 ДМС, Школой и Обществом заключен договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска № у784/04, срок действия которого - с 08.09.2004 по 26.09.2012.

В соответствии с ч. 2 [ст. 651](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу ч. 3 [ст. 433](#) ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено

законом.

Ст. [4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»](#) установлено, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним, наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 09.04.2012 № 345/2012-058 существующих ограничений (обременений) права в отношении нежилых помещений общей площадью 417 кв. м., переданных Обществу, не зарегистрировано.

Соглашением от 08.08.2006 о внесении изменений в договор аренды № 4784/04 от 09.09.2004 нежилого помещения по ул. Свердлова, 28, срок его действия продлен по 26.01.2013. Соглашение об изменении срока действия договора аренды в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не регистрировалось.

Распоряжением ДМС от 31.05.2010 № 916 Обществу без проведения торгов предоставлены в аренду нежилые помещения общей площадью 417,4 кв. м. для использования под плавательный бассейн на срок 11 месяцев.

04.06.2010 ДМС и Школой согласно вышеуказанному распоряжению с Обществом заключен договор аренды объектов недвижимого имущества, временно неиспользуемых муниципальными учреждениями в соответствии с уставной деятельностью № у79/10, срок действия которого установлен с 04.06.2010 по 03.05.2011.

[Часть 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции установлено, что заключение договоров в отношении государственного или муниципального имущества, которое закреплено за государственным или муниципальным бюджетным учреждением на праве оперативного управления осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, установленных законом.

[Ч. 4 ст. 53](#) Закона о защите конкуренции до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации" (далее - Закон № 209-ФЗ), и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), без проведения торгов.

Из указанной нормы следует, что проведение торгов не требуется, если субъекту малого или среднего предпринимательства имущество было передано в арендное пользование до 01.07.2008. Вместе с тем, Комиссия пришла к выводу, что договор аренды объектов нежилого фонда г. Хабаровска от 09.09.2004 № у784/04, соглашение о внесении изменений в договор аренды № у784/04 от 09.09.2004 от 08.08.2006, считаются незаключенными, в связи с отсутствием их государственной регистрации. Соответственно, у Общества не возникло право арендного пользования этими объектами в силу незаключенной сделки, и на данные отношения нормы ч. 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции не распространяются.

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества, обеспечивает ему более выгодные условия осуществления предпринимательской деятельности, способствует устранению конкуренции за право обладания муниципальным имуществом и противоречит ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с тем, что срок действия договора аренды объектов недвижимого имущества, временно неиспользуемых муниципальными учреждениями в соответствии с уставной деятельностью, № у79/10 от 04.06.2010 истек 03.05.2011, и на момент рассмотрения дела считается прекращенным, Комиссия приняла решение предписание не выдавать.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска, выразившиеся в передаче в аренду ООО «Контур детского плавания» помещений, расположенных по ул. Свердлова, 28 г.

Хабаровска, общей площадью 417,4 кв.м, (распоряжение Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска от 31.05.2010 № 916, договор аренды объектов недвижимого имущества, временно неиспользуемых муниципальными учреждениями в соответствии с уставной деятельностью № у79/10 от 04.06.2010) без проведения торгов нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание не выдавать.

3. Материалы дела направить в прокуратуру Железнодорожного района г. Хабаровска.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.