

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ),
КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее - Самарское УФАС России) определением Арбитражного суда Самарской области было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, к участию в деле № А55-24249/2018.

В результате изучения материалов судебного дела № А55-24249/2018 Самарское УФАС России выявило в действиях Департамента управления имуществом городского округа Самара (далее - Департамент), выразившихся в фактическом предоставлении нежилого здания, общей площадью 56.50 кв.м. (1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6), расположенного по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 91, для использования под магазин конкретному хозяйствующему субъекту - ООО «Золотой лев» без проведения торгов, признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного пунктом 7 частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»).

В соответствии со статьей 22 Устава городского округа Самара, принятого Решением Думы городского округа Самара от 10.07.2006 № 294 (далее – Устав) Департамент управления имуществом городского округа Самара входит в структуру органов местного самоуправления городского округа Самара.

Согласно статье 27 Устава Департамент является органом местного самоуправления городского округа Самара, наделяемым настоящим Уставом собственными полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере управления и распоряжения имуществом городского округа Самара. Департамент является органом местного самоуправления городского округа Самара, уполномоченным на осуществление муниципального контроля в рамках полномочий, установленных действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Самарской области, настоящим Уставом и муниципальными правовыми актами городского округа Самара. Департамент обладает правами юридического лица и действует на основании общих для организаций данного вида положений Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об

общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» применительно к казенным учреждениям, имеет собственную печать.

Частью 1 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В соответствии со статьей 47 Устава городского округа Самара Самарской области Департамент управления имуществом городского округа Самара осуществляет, в том числе полномочия по управлению и распоряжению имуществом городского округа Самара.

Самарским УФАС России установлено, что Департаментом заключен договор аренды нежилого помещения (здания, сооружения), являющегося муниципальной собственностью городского округа Самара, от 27.06.2014 № 007032А с ООО «Золотой лев». Предметом данного договора является нежилое помещение общей площадью 56,50 кв.м. (1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6), расположенное по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 91, для использования под офис.

Данный договор был заключен на основании решения Самарского УФАС России о даче согласия на предоставление муниципальной преференции с введением ограничений в отношении предоставления муниципальной преференции от 29.05.2014 № 5986/10 ООО «Золотой лев» в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с разделом 2 договора срок действия договора составил с 27 июня 2014 по 26 июня 2017.

23.05.2017 в Самарское УФАС России поступило заявление Департамента о даче согласия на предоставление муниципальной преференции обществу с ограниченной ответственностью «Золотой лев» путем передачи на праве аренды нежилого здания, общей площадью 56,50 кв.м. (1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6), расположенного по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 91, для использования под магазин.

Данное заявление было рассмотрено Самарским УФАС России и 23.08.2017 принято решение № 10314/10 о предоставлении муниципальной преференции ООО «Золотой лев» в целях поддержки субъектов малого и

среднего предпринимательства сроком действия на 11 месяцев.

На основании данного решения Самарского УФАС России Департаментом был заключен договор аренды от 02.10.2017 № 007293А с ООО «Золотой лев» сроком действия с 22 сентября 2017 по 22 августа 2018. Предметом данного договора является нежилое помещение общей площадью 56.50 кв.м. (1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6), расположенное по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 91, в целях размещения магазина для реализации пищевых продуктов и напитков, за исключением продажи алкогольной и табачной продукции.

Вместе с тем, из материалов судебного дела следует, что ООО «Золотой лев» в период с 27.06.2017 по 22.09.2017 продолжало занимать указанное выше помещение для использования под офис, что подтверждается арендными платежами ООО «Золотой лев» за данный период.

Таким образом, Департамент, совершив действия по фактическому предоставлению нежилого здания, общей площадью 56.50 кв.м. (1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6), расположенного по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 91, конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов, предоставило преференцию ООО «Золотой лев» без получения предварительного согласия антимонопольного органа, в нарушение порядка, предусмотренного главой 5 Закона «О защите конкуренции».

Кроме того, как установлено судом в ходе рассмотрения дела № А55-36915/2018 (решение от 05 апреля 2019 года) по иску Департамента к Обществу с требованием освободить и передать Департаменту нежилое помещение, общей площадью 56.50 кв.м. (1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6), расположенное по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 91, договор аренды нежилого помещения № 007293А от 02.10.2017, является действующим. В ходе рассмотрения дела суд пришел к выводу, что Департамент не уведомил Общество надлежащим образом об отказе от договора аренды.

В силу статьи 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после

истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон договора аренды вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 4.2. Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» № 73 от 17.11.2011 г., для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений Закона «О защите конкуренции».

По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ) вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Указанные положения применяются судами также и при заключении договоров аренды на основании предоставленных муниципальных преференций (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-32407/2018 от 26.04.2018 г.).

Согласно пункту 20 статьи 4 Закона «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 объектов государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, государственных или муниципальных гарантий.

Порядок предоставления государственных и муниципальных преференций установлен главой 5 Закона «О защите конкуренции».

На основании пункта 13 части 1 статьи 19 Закона «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организации исключительно в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В силу части 3 статьи 19 Закона «О защите конкуренции», государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» органам местного самоуправления 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 требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» одним из основных принципов поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства является оказание поддержки с соблюдением требований, установленных Законом «О защите конкуренции».

Таким образом, непринятие Департаментом мер по истребованию здания после окончания срока действия договора аренды № 007293А от 02.10.2017 и тем самым дальнейшее предоставление здания Обществу без проведения торгов и без получения предварительного согласия антимонопольного органа, свидетельствуют о предоставлении хозяйствующему субъекту необоснованной муниципальной преференции и свидетельствуют о наличии признаков нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или)

ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

Самарское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» предупреждает Департамент управления имуществом городского округа Самара о необходимости прекращения действий (бездействия), выразившихся в непринятии Департаментом мер по истребованию здания после окончания срока действия договора аренды № 007293А от 02.10.2017 и фактическом предоставлении здания Обществу без проведения торгов, путем принятия мер, направленных на возврат муниципального имущества, переданного по указанному договору.

Срок выполнения настоящего предупреждения до 30 ноября 2019 года.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Самарское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.