



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 9/2014

г. Екатеринбург

Резолютивная часть оглашена 12.05.2015

В полном объеме изготовлено 26.05.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дела № 44 о нарушении антимонопольного законодательства (Приказ Свердловского УФАС России от 06.03.2014 № 72) в составе:

Председатель Комиссии <.....>;

члены Комиссии: <.....>;

<.....>;

<.....>;

<.....>

При участии в качестве:

ответчика - Екатеринбургской общественной организации инвалидов «Перспектива» (адрес: 620050, г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62, далее – **ЕООИ «Перспектива»**). Явка не обеспечена.

заинтересованных лиц:

- ООО «Торг-прайм» (620134, г. Екатеринбург, ул. Билимбаевская, 34/4). Явка не обеспечена.

- Департамент по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Екатеринбурга (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24, лит. А, далее – **ДУМИ**) – <.....> (доверенность от 23.01.2014 № 13/05/02.09-04);

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закона о защите конкуренции**) дело № 9/2014 по признакам нарушения ЕООИ «Перспектива» ч. 1 ст. 17.1 названного Закона, выразившегося в заключении Договора субаренды нежилого помещения от 02.01.2013 № 1/13 с ООО «Торг-прайм» без проведения торгов, в нарушение требований указанной статьи

УСТАНОВИЛА:

Дело № 9/2014 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено Приказом от 06.03.2014 № 72, Определениями от 06.03.2014 и от 03.04.2014 назначено к рассмотрению на 03.04.2014 и 12.05.2014, соответственно.

Определением от 12.05.2014 дело приостановлено до вступления в силу решения Арбитражного суда Свердловской области по делу А60-16274/2014.

Определением о возобновлении рассмотрения дела от 14.04.2015 дело назначено к рассмотрению на 12.05.2015, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Основанием для возбуждения дела послужили сведения, выявленные в ходе рассмотрения заявления ЕООИ «Перспектива» (вх. № 01-1821 от 04.02.2014).

В письменных объяснениях ЕООИ «Перспектива» (вх. № 01-5294 от 27.03.2014), сообщено следующее:

Между Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом (далее - **Комитет**) (в настоящее время - ДУМИ) и Екатеринбургской общественной организации инвалидов «Уральское содружество» (далее - **ЕООИ «Уральское содружество»**) (в настоящее время - ЕООИ «Перспектива») заключен договор аренды муниципального нежилого фонда от 04.01.2003 № 27500032. Срок действия договора: с 04.01.2003 по 31.12.2003.

Письмом от 06.01.2004 (исх. № 02.18.2-14-110) Комитет уведомил ЕООИ «Уральское содружество» о возобновлении договора аренды № 27500032 на неопределенный срок.

Между ЕООИ «Уральское содружество» и ООО «Игра» заключен договор субаренды от 01.02.2007 б/н.

Объект субаренды – нежилое помещение общей площадью 115,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62. Срок действия договора: с 01.02.2007 на период действия договора аренды № 27500032.

Общим собранием участников ООО «ИГРА» 16.12.2009 принято решение об изменении фирменного наименования на ООО «Торг-прайм».

Кроме того, в письменном объяснении указано, что «Представленная ранее копия договора субаренды № 1/13 от 02.01.2013 была ошибочно представлена представителем ЕООИ «Перспектива» и ничтожна на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ».

На заседании Комиссии 03.04.2013 представитель ООО «Торг-прайм» (председатель правления ЕООИ «Перспектива» - <.....>), поддержал позицию, изложенную ЕООИ «Перспектива», дополнительно сообщив следующее:

Представленный в Управление договор субаренды № 1/13 от 02.01.2013, заключенный между ЕООИ «Перспектива» (председатель правления <.....>) и ООО «Торг-прайм» (директор <.....>) - не заключался и не подписывался.

Кроме того, <.....>, как председатель правления ЕООИ «Перспектива», отрицает направление письма (исх. № 5 от 17.02.2014) в адрес Управления, сообщив, что данное письмо им не подписывалось и не направлялось.

В письменном объяснении ДУМИ (вх. № 01-5429 от 28.03.2014) и его представителем на заседании Комиссии 03.04.2013 сообщено следующее:

Между Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом и Екатеринбургской общественной организации инвалидов «Уральское содружество» заключен договор аренды муниципального нежилого фонда от 04.01.2003 № 27500032. На срок с 04.01.2003 по 31.12.2003. Данный договор заключён до введения в действие ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, которой определены особенности порядка заключения договоров в отношении муниципального имущества.

Дополнительным соглашением от 06.02.2007 в п. 6.6.2 договора № 27500032 внесены изменения: арендатору предоставлено право передачи части объекта (115,9 кв.м.) в субаренду ООО «ИГРА» (впоследствии – ООО «Торг-прайм»).

Учитывая неоднократные нарушения ООО «Торг-прайм» правил продажи алкогольной продукции без лицензии, нарушения правил торговли в розлив, Федерального закона от 29.12.2006 № 244-ФЗ «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выявленные проверками УМВД России по г. Екатеринбургу в муниципальном нежилом помещении, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62, ДУМИ предложено ЕООИ «Перспектива» расторгнуть договор субаренды с ООО «Торг-прайм» в срок до 01.02.2014 и использовать объект исключительно по назначению – под торговлю.

В связи с тем, что ЕООИ «Перспектива» в добровольном порядке не выполнило

требование о расторжении договора субаренды, а так же на основании п. 2 ст. 610 ГК РФ ДУМИ принято решение об отказе от договора аренды № 27500032.

В адрес ЕООИ «Перспектива» направлено соответствующее уведомление от 18.12.2013 (исх. № 02.19-12/11515).

В ходе проверок эффективности использования нежилого помещения, проведенных комиссией ДУМИ 05.03.2014, 31.03.2014, 16.04.2014, установлено, что помещения магазина, общей площадью 496,3 кв.м. использует ООО «Торг-прайм» под торговлю, кафетерий (при том, что разрешённая площадь субаренды ООО «Торг-прайм» - 115,9 кв.м. для использования под торговлю, складское).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 01.09.2014 по делу А60-16274/2014 иски о взыскании с ЕООИ «Перспектива» пени за просрочку платежей по договору аренды от 04.01.2003 № 27500032 за май 2013 года, и выселении ответчика из занимаемого помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62, литер А, - удовлетворены.

Постановлением Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 № 17АП-13968/2014-АК решение Арбитражного суда Свердловской области от 01.09.2014 по делу А60-16274/2014 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ЕООИ «Перспектива» - без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 29.01.2015 № Ф09-9699/14 решение Арбитражного суда Свердловской области от 01.09.2014 по делу А60-16274/2014 и Постановление Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 № 17АП-13968/2014-АК оставлены без изменения, кассационная жалоба ЕООИ «Перспектива» - без удовлетворения.

На момент заседания Комиссии антимонопольного органа 12.05.2015, рассматриваемый муниципальный объект реализован посредством проведения торгов.

Оценив в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции полученные и исследованные в порядке ст. 25, ч. 2 ст. 39, ч. 2 ст. 44, ч. 4 и ч. 5 ст. 45 Закона о защите конкуренции доказательства, а также доводы, представленные лицами, участвующими в деле, Комиссия Свердловского УФАС России пришла к следующим выводам.

Антимонопольное законодательство Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе Российской Федерации и состоит из Закона о защите конкуренции и иных федеральных законов, регулирующих отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Законом о защите конкуренции, в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 1, определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

В ст. 4 Закона о защите конкуренции под **конкуренцией** понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (п. 7); под **хозяйствующим субъектом** - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и

(или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации (п. 5).

Статья 17.1 Закона о защите конкуренции, вступила в действие с 02.07.2008 и установила единый порядок заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении такого имущества. При этом ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не ввела новый порядок передачи прав на муниципальное имущество, а лишь урегулировала особенности данной процедуры.

Поэтому после вступления в действие Закона о защите конкуренции (26.10.2006) любое предоставление муниципальное имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 19 и ч. 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции, является нарушением порядка предоставления муниципальной помощи, предусмотренного ст. 20 Закона о защите конкуренции, и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления муниципальной помощи, а также возврата данного имущества (п. 1 Письма ФАС РФ от 26.02.2009 № ИА/4770).

Более того, поскольку положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции применяются к заключению любых договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, постольку заключение договоров субаренды также должно осуществляться по результатам проведения торгов (п. 13 Письма ФАС РФ от 26.02.2009 № ИА/4770).

Таким образом, антимонопольным законодательством в соответствии с п. 3 ст. 212 ГК РФ устанавливаются особенности распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

В силу п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (п. 1 ст. 425 ГК РФ). Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору (п. 3 ст. 425 ГК РФ). По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие (п. 2 ст. 4 ГК РФ). Исходя из вышеизложенного, договоры, которые были заключены до вступления в силу ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, признаются действующими до установленного в них срока. С момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок действия договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции (п. 10 Письма ФАС РФ от 26.02.2009 № ИА/4770).

В регулируемых гражданским законодательством отношениях на основании ст. 2 ГК РФ участвуют Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (ст. 124).

В соответствии с ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Между Екатеринбургской общественной организации инвалидов «Уральское содружество» и Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом заключен договор аренды муниципального нежилого фонда от 04.01.2003 № 27500032 (далее – **договор аренды № 27500032**).

Объект аренды – встроенное, нежилое помещение общей площадью 517,7 кв.м. (подвал, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

Срок действия договора: с 04.01.2003 по 31.12.2003.

Письмом от 06.01.2004 (исх. № 02.18.2-14-110) ЕКУГИ уведомил ЕООИ «Уральское содружество» о возобновлении договора аренды № 27500032 на неопределенный срок.

Дополнительным соглашением от 12.08.2003 к договору аренды № 27500032 арендатору предоставлено право передачи части объекта (27,0 кв.м.) в субаренду (п. 6.6.2 договора).

Дополнительным соглашением от 16.02.2004 в п. 6.6.2 договора № 27500032 внесены изменения - арендатору предоставлено право передачи части объекта в субаренду ОАО «Уралбиофарм» (8,0 кв.м.) и ООО «Уральское содружество» (94,0 кв.м.).

Дополнительным соглашением от 05.04.2005 в договор № 27500032 внесены изменения:

- п. 1.1: Объект аренды - встроенное, нежилое помещение общей площадью 618,8 кв.м. (подвал, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

- п. 6.6.2: арендатору предоставлено право передачи части объекта (102,0 кв.м.) в субаренду ООО «Уральское содружество».

Дополнительным соглашением от 25.04.2005 в п. 1.1 договора № 27500032 внесены изменения: Объект аренды - встроенное, нежилое помещение общей площадью 648,2 кв.м. (подвал, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

Дополнительным соглашением от 22.12.2005 в п. 1.1 договора № 27500032 внесены изменения: Объект аренды - встроенное, нежилое помещение общей площадью 589,7 кв.м. (подвал, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

Дополнительным соглашением от 17.11.2006 в п. 1.1 договора № 27500032 внесены изменения: Объект аренды - встроенное, нежилое помещение общей площадью 496,8 кв.м. (подвал, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

Дополнительным соглашением от 06.02.2007 в п. 6.6.2 договора № 27500032 внесены изменения: арендатору предоставлено право передачи части объекта (115,9 кв.м.) в субаренду ООО «ИГРА».

Дополнительным соглашением от 25.12.2007 в п. 1.1 договора № 27500032 внесены изменения: Объект аренды - встроенное, нежилое помещение общей площадью 496,3 кв.м. (подвал, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

Дополнительным соглашением от 12.04.2010 в п. 6.6.2 договора № 27500032 внесены изменения: «арендатору предоставлено право передачи части объекта ... (далее по тексту) в субаренду ООО «Торг-прайм»... (далее по тексту)».

Согласно Протоколу общего собрания членов ЕООИ «Уральское содружество» от 06.05.2010 № 2 принято решение об изменении наименования ЕООИ «Уральское содружество» на ЕООИ «Перспектива».

Дополнительным соглашением от 26.08.2010 в преамбулу договора № 27500032 внесены изменения, учитывающие решение общего собрания членов ЕООИ «Уральское

содружество» от 06.05.2010 № 2 об изменении наименования: наименование арендатора изменено на ЕООИ «Перспектива».

Дополнительным соглашением от 01.10.2012 в преамбулу договора № 27500032 внесены изменения: наименование арендодателя изменено на Департамент по управлению муниципальным имуществом.

Между ЕООИ «Перспектива» и ООО «Торг-прайм» заключен договор субаренды нежилого помещения от 02.01.2013 № 1/13.

Объект субаренды – нежилое помещение общей площадью 115 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62.

Срок действия договора: с 02.01.2013 по 31.12.2013.

Таким образом, на момент заключения Договора субаренды нежилого помещения от 02.01.2013 № 1/13 действовали специальные требования к договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Следовательно, ЕООИ «Перспектива» (арендатор по договору № 27500032), заключив без проведения конкурса или аукциона вышеназванный договор субаренды с ООО «Торг-прайм» - допустила нарушение ч. 1 ст. 17.1 [Закона](#) о защите конкуренции.

При принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства Комиссия согласно п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства, в том числе вопрос о направлении материалов в правоохранительные органы, об обращении в суд, о направлении предложений и рекомендаций в государственные органы или органы местного самоуправления.

Согласно ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган наделен рядом полномочий в целях реализации своих функций и целей данного Закона, в том числе по выдаче предписаний о прекращении нарушений антимонопольного законодательства, в том числе о принятии мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав, переданных в качестве муниципальной преференции

Статьей 21 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае, если при осуществлении контроля за предоставлением и использованием муниципальной преференции антимонопольный орган в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом, установит факты предоставления преференций в нарушение порядка, установленного [ст. 20](#) названного Закона, или несоответствие ее использования заявленным в заявлении целям, антимонопольный орган выдает органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, предоставившим такую преференцию, предписание о принятии мер по возврату имущества, иных объектов гражданских прав при условии, что муниципальная преференция была предоставлена путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав, либо предписание о принятии мер по прекращению использования преимущества хозяйствующим субъектом, получившим муниципальную преференцию, при условии, что муниципальная преференция была предоставлена в иной форме.

При этом Комиссия антимонопольного органа учитывает следующее:

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 01.09.2014 по делу А60-16274/2014 удовлетворены иски о признании недействительными Департамента по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Екатеринбурга о взыскании с ЕООИ

«Перспектива» пени за просрочку платежей по договору аренды от 04.01.2003 № 27500032 за май 2013 года, выселении ответчика из занимаемого помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62, литер А.

Постановлением Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 № 17АП-13968/2014-АК решение Арбитражного суда Свердловской области от 01.09.2014 по делу А60-16274/2014 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ЕООИ «Перспектива» - без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 29.01.2015 № Ф09-9699/14 решение Арбитражного суда Свердловской области от 01.09.2014 по делу А60-16274/2014 и Постановление Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 № 17АП-13968/2014-АК оставлены без изменения, кассационная жалоба ЕООИ «Перспектива» - без удовлетворения.

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Решением Екатеринбургской городской Думы от 22.04.2003 № 38/1 «Об утверждении Положения «О порядке продажи на аукционе объектов муниципальной собственности муниципального образования «город Екатеринбург», Решением Екатеринбургской городской Думы от 10.06.2014 № 17/17 «Об утверждении Перечня объектов муниципальной собственности для продажи на аукционе», рассматриваемый объект муниципальной собственности, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Минометчиков, 62, реализован на торгах 13.10.2014.

На основании вышеизложенного, Комиссия антимонопольного органа считает, что, отсутствует необходимость выдачи предписания об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 – 4 ст. 41, ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать факт нарушения Екатеринбургской общественной организации инвалидов «Перспектива» ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в заключении Договора субаренды нежилого помещения от 02.01.2013 № 1/13 с ООО «Торг-прайм» без проведения торгов, в нарушение требований указанной статьи.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии: <.....>

<.....>

<.....>

<.....>

Решение может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его изготовления.