

РЕШЕНИЕ № 03-01/17.1/12-2013

11 июля 2013 года

г. Салехард

Решение изготовлено в полном объеме 24.07.2013 года.

Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

< >

при участии:

< >.

рассмотрев дело № 03-01/17.1/12-2013, возбужденное в отношении Администрации г. Муравленко дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, а именно предоставление муниципального имущества в аренду: здания «Торговый комплекс» общей площадью 2684,3 кв.м., трех торговых павильонов, расположенных на территории торгового комплекса, а также движимого имущества, расположенного по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, 28, ООО «Север-Плюс» с нарушением требований антимонопольного законодательства.

у с т а н о в и л а:

Ямало-Ненецким УФАС России рассмотрено дело № 03-01/15/05-2013 в отношении органа местного самоуправления – Администрации г. Муравленко дело по признакам нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части несоблюдения требований Земельного законодательства РФ, а также в части несоблюдения запретов, установленных частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, а именно:

п. 2) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к хозяйствующим субъектам – необходимость заключения договоров аренды земельного участка со сторонним хоз/субъектом – ООО «Север-плюс»;

п. 5) установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары – непринятие мер по заключению договоров пользования земельным участком непосредственно с собственниками торговых павильонов;

п. 7) предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 Закона о защите конкуренции – возможное заключение договора аренды земельного участка с ООО «Север-плюс» без проведения торгов и согласования с антимонопольным органом.

В рамках рассмотрения указанного дела установлено.

Объект муниципальной собственности: «Торговый комплекс», расположенный по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, 28 (далее - «Городской рынок») был передан во временное владение и пользование по договору аренды от 01.10.2004 № 72/04 обществу с ограниченной ответственностью «Городской рынок» (в дальнейшем данное юридическое лицо было переименовано в ООО «Север-Плюс»).

Также данному юридическому лицу были переданы в аренду три торговых павильона, расположенные на территории «Городского рынка» по договору от 01.10.2004 № 73/04.

В дальнейшем вышеуказанные договоры продлевались либо заключались новые аналогичные договоры аренды на вышеуказанное муниципальное имущество. Последние договор аренды с данным юридическим лицом были заключены от 12.01.2011 на срок до 01.07.2015 года (договоры № 4/11, № 6/11).

Как указывает Администрация МО г. Муравленко, договоры аренды с вышеуказанным юридическим лицом заключались без проведения торгов на основании ч. 4 ст. 53 Федерального закона «О защите конкуренции», в соответствии с которой до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства.

Между тем, данные доводы опровергаются материалами дела и разъяснениями Высшего Арбитражного суда РФ.

12.01.2011 между ООО «Север-плюс» (далее Арендатор) и Управлением муниципального имущества Администрации города Муравленко (далее Арендодатель) заключен договор аренды муниципального имущества №4/11 на срок до 01.07.2015.

Предметом договора является предоставление Управлением муниципального имущества Администрации города Муравленко на время действия договора ООО «Север-плюс» за арендную плату, вносимую в порядке и размерах, определенных данным договором, здания «Торговый комплекс» общей площадью 2684,3 кв.м., расположенного по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, 28, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1.1 договора аренды, правовым основанием для его заключения послужила ч.4 ст.53 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон), по смыслу которой до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства.

Заключение данного договора аренды Управлением муниципального имущества с ООО «Север» без торгов являлось незаконным по следующим основаниям.

Статья 15 Закона устанавливает запрет на акты и действия (бездействие) в том числе органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Согласно п.1 ст. 17.1 Закона заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров за исключением случаев, прямо названных в этой статье.

В соответствии с п. 3 ст. 19 и п.1 ст. 20 Закона государственные или муниципальные преференции могут предоставляться на основании правовых актов фе-

дерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации только с предварительного согласия антимонопольного органа, данного в письменной форме.

Между тем, заключенный 21.11.2006 управлением муниципального имущества Администрации города и ООО «Север-плюс» договор аренды вышеуказанного объекта недвижимости №15/07 на срок с 01.01.2007 по 01.04.2007 закончился 31.12.2008. Срок действия последующих договоров аренды того же имущества (от 01.01.2009 №36/09 и от 11.01.2010 №9/10), заключенных сторонами, начался только с 01.01.2009.

В силу ч.4 ст.53 Закона до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов лишь тех договоров аренды, что был заключены до 01.07.2008.

Согласно п.1 ст.610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок определенный договором, из чего следует, что при заключении каждого нового договора предыдущий договор прекращает свое действие.

При изложенных обстоятельствах законных оснований для применения положений ч. 4 ст. 53 Закона, дающих исключительную возможность заключения на новый срок договора аренды без проведения торгов, не имелось, поскольку срок действия договора аренды муниципального имущества от 21.11.2006 №15/07 истек 31.12.2008, а все последующие договоры заключались, когда уже действовали положения ст.ст.17.1, 19, 20 Закона «О защите конкуренции».

Заключение договора аренды от 12.01.2011 №4/12 на срок до 01.07.2015 должно было совершаться только по результатам проведения конкурса или аукциона либо при условии согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции.

Материалами дела установлено, что по инициативе прокуратуры города Муравленко прокуратурой округа в Арбитражный суд ЯНАО было направлено исковое заявление о признании указанного договора ничтожным и применении последствий недействительности ничтожной сделки, которое было рассмотрено и удовлетворено (решение Арбитражного суда ЯНАО от 25.03.2013 по делу №А81-4750/2012).

По аналогичным основаниям Арбитражным судом ЯНАО признаны ничтожными договоры аренды движимого имущества, входящего в состав торгового комплекса, расположенного по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, 28 (решение Арбитражного суда ЯНАО от 22.03.2013 по делу №А81-4285/2012), а также трех торговых павильонов, расположенных на территории торгового комплекса (решение Арбитражного суда ЯНАО от 25.03.2013 по делу №А81-4747/2012).

Согласно указанным выше решениям Арбитражного суда ЯНАО, Администрацией МО г. Муравленко при предоставлении муниципального имущества ООО «СеверПлюс» были нарушены положения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия усмотрела в действиях Администрации МО г. Муравленко признаки нарушения ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в части предоставления муниципального имущества ООО «Север-Плюс» с нарушением требований антимонопольного законодательства. Комиссия решила выделить в отдельное производство, в соответствии со ст. 47.1 Закона о защите конкуренции, дело по признакам нарушения Администрацией МО г. Муравленко антимонопольного законодательства.

Рассмотрев материалы дела, доводы и пояснения представителей сторон по делу, Комиссией установлено.

Согласно части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В то же время часть 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает, что до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в части 1 статьи 17 этого же Федерального закона и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или 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 в Российской Федерации» и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение таких договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015.

Таким образом, Закон о защите конкуренции, предусматривая порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, устанавливает исключения, к которым относится возможность заключения договора без проведения конкурса (аукциона) с субъектами малого и среднего предпринимательства, в порядке и на условиях, предусмотренных п. 4 ст. 53 указанного закона.

Как следует из материалов дела, ООО «Север-Плюс» является субъектом малого и среднего предпринимательства, под действие части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ общество не подпадает, добычей и переработкой полезных ископаемых не занимается.

Из буквального толкования части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» следует, что до 01.07.2012 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов лишь тех договоров аренды, что были заключены до 01.07.2008.

Указания на возможность заключения нескольких последовательных договоров указанная норма права не содержит.

Понятие «заключение договора на новый срок» содержится в статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 указанной статьи, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», по смыслу статьи 621 Гражданского кодекса заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора.

Таким образом, начиная с 01.01.2009 между Управлением муниципального имущества Администрации города Муравленко и ООО «Север-Плюс» каждый раз заключались новые договоры аренды.

В пункте 1 Постановления от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Таким образом, исходя из части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» и пункта 1 Постановления Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 следует, что не подлежит перезаключению на новый срок без торгов договор аренды государственного или муниципального имущества, заключенный после 01.07.2008.

В связи с чем у ООО «Север-Плюс» отсутствовала установленная законом льгота требовать заключения договора на срок с 01.01.2011.

В свою очередь, Управление муниципального имущества Администрации города Муравленко было обязано по истечении срока договора с ООО «Север-Плюс» предоставить в аренду муниципальное имущество лишь на основании торгов.

Из материалов дела следует, что

1. Между муниципальным образованием город Муравленко в лице Управления муниципального имущества Администрации города Муравленко (арендодателем) и ООО «Север-Плюс» (арендатором) 12.01.2011 заключен договор аренды № 04/11, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял во временное возмездное владение и пользование объект муниципальной собственности здание «Торговый комплекс» площадью 2 684,3 кв.м. находящееся по адресу: ЯНАО, г. Муравленко, ул. Нефтяников, д. 28, на срок с 01.01.2011 до 01.07.2015.

Указанный договор оформлен сторонами на основании части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 173-ФЗ).

Договору аренды № 04/11 от 12.01.2011 предшествовали аналогичные договоры того же имущества между теми же лицами: № 15/07 от 21.11.2006 на срок с 01.01.2007 по 31.12.2008 (с учетом дополнительных соглашений); № 36/09 № 01.01.2009 на срок с 01.01.2009 по 30.12.2009; № 09/10 от 11.01.2010 на срок с 01.01.2010 по 30.12.2010.

2. Между муниципальным образованием город Муравленко в лице Управления муниципального имущества Администрации города Муравленко (арендодателем) и ООО «Север-Плюс» (арендатором) был заключен договор аренды № 7/11 от 12.01.2011, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял во временное

возмездное владение и пользование муниципальное имущество (приложение № 1) на время действия договора аренды согласно передаточному акту, являющемуся его неотъемлемой частью.

Перечень имущества и его балансовая стоимость согласованы сторонами в приложении № 1 к указанному договору.

Согласно п. 1.3 договора № 7/11 от 12.01.2011 срок его действия с 01.01.2011 до 01.07.2015.

В соответствии с п. 1.1 договора № 7/11 от 12.01.2011 он заключен на основании части 4 статьи 53 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 173-ФЗ).

Договору аренды № 7/11 от 12.01.2011 предшествовали аналогичные договоры того же имущества между теми же лицами: № 6/08 от 14.01.2008 на срок с 01.01.2008 по 30.12.2008; № 37/09 от 23.03.2009 на срок с 01.01.2009 по 30.12.2009 и № 12/10 от 11.01.2010 на срок с 01.01.2010 по 30.12.2010.

3. Между муниципальным образованием город Муравленко в лице Управления муниципального имущества Администрации города Муравленко (арендодателем) и ООО «Север-Плюс» (арендатором) 12.01.2011 заключен договор аренды № 06/11, согласно которому арендодатель сдал, а арендатор принял во временное возмездное владение и пользование объект муниципальной собственности торговый павильон № 1 площадью 190,4 кв.м., торговый павильон № 2 площадью 317,2 кв.м., торговый павильон № 3 площадью 191,3 кв.м. расположенные по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Муравленко, ул. Нефтяников, д. 28, на срок с 01.01.2011 до 01.07.2015.

Указанный договор оформлен сторонами на основании части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 173-ФЗ).

Договору аренды № 06/11 от 12.01.2011 предшествовали аналогичные договоры того же имущества между теми же лицами: № 15/07 от 21.11.2006 на срок с 01.01.2007 по 31.12.2008 (с учетом дополнительных соглашений); № 36/09 № 01.01.2009 на срок с 01.01.2009 по 30.12.2009; № 10/10 от 11.01.2010 на срок с 01.01.2010 по 30.12.2010.

Следовательно, в действиях органа местного самоуправления – Администрации г. Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, усматривается нарушение ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, а именно предоставление муниципального имущества в аренду: здания «Торговый комплекс» общей площадью 2684,3 кв.м., трех торговых павильонов, расположенных на территории торгового комплекса, а также движимого имущества, расположенного по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, 28, ООО «Север-Плюс» с нарушением требований антимонопольного законодательства.

Согласно статье 167 Гражданского кодекса недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в

том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Поскольку здание «Торговый комплекс», движимое имущество, находящееся в указанном здании, а также торговый павильон № 1 площадью 190,4 кв.м., торговый павильон № 2 площадью 317,2 кв.м., торговый павильон № 3 площадью 191,3 кв.м. находящееся по адресу: ЯНАО, г. Муравленко, ул. Нефтяников, д. 28, передано Управлением муниципального имущества администрации города Муравленко обществу с ограниченной ответственностью «Север-Плюс» по недействительной сделке, указанное объекты подлежат возврату арендодателю.

В соответствии с п. 2 ст. 22 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган обеспечивает государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства и принимает меры по прекращению выявленных нарушений антимонопольного законодательства.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 23 антимонопольный орган принимает решения и выдает органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам и организациям обязательные для исполнения предписания, в том числе о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч.ч. 1, 2 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, ст.ст. 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ямало-Ненецкого УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать орган местного самоуправления – Администрацию г. Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, нарушившим ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, а именно предоставление муниципального имущества в аренду: здания «Торговый комплекс» общей площадью 2684,3 кв.м., трех торговых павильонов, расположенных на территории торгового комплекса, а также движимого имущества, расположенного по адресу: г. Муравленко, ул. Нефтяников, 28, ООО «Север-Плюс» с нарушением требований антимонопольного законодательства.

2. Выдать Администрации МО г. Муравленко в лице Управления муниципального имущества, предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

3. Должностному лицу Ямало-Ненецкого УФАС России рассмотреть вопрос о возбуждении административного производства в отношении должностного лица Администрации МО г. Муравленко, в лице Управления муниципального имущества, по ч. 1 ст. 14.9 КоАП РФ.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.