



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Орловской области

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000  
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60  
e-mail: to57@fas.gov.ru

13.08.2014 № 3515/03

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заказное с уведомлением о вручении

Управление  
по муниципальному имуществу  
администрации г. Мценска

303030, г. Мценск, пл. Ленина, 1

ИП Тихоновой Н.В.

303031, г. Мценск,  
ул. Машиностроителей, д. 2 кв. 26

РЕШЕНИЕ  
по делу №401-14/03 АЗ

13.08.2014

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 11.08.2014.  
В полном объеме решение изготовлено 13.08.2014.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: Солдатенковой И.В., заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, членов Комиссии: Бочкова С.А., главного специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Ситко А.И., ведущего эксперта отдела закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия), в присутствии представителей:

ответчика по делу – Управления по муниципальному имуществу администрации г. Мценска (далее так же - УМИ): начальника отдела имущественных отношений УМИ Амелиной О.А. (доверенность №10 от 01.08.2014), Лукьянчиковой Г.Ф. (доверенность №б/н от 21.07.2014),

в отсутствие заявителя - ИП Тихоновой Н.В. и/или её доверенного представителя (ИП Тихоновой Н.В. было заявлено письменное ходатайство №б/н от 01.08.2014 о рассмотрении настоящего дела в её отсутствие),

рассмотрев дело №401-14/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения УМИ пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившегося в понуждении ИП Тихоновой Н.В. к выплате 50 процентов от размера платы за субаренду части помещения, расположенного по адресу: г. Мценск, ул.

Машиностроителей, д. 2, согласно договору №754-Д от 15.07.2011 (далее – Договор №75-Д),

### УСТАНОВИЛА:

01.07.2014 на основании приказа №143 Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Орловское УФАС России, Управление), в связи с рассмотрением заявления ИП Тихоновой Н.В., направленным Уполномоченным по защите прав предпринимателей в Орловской области, Управлением в отношении УМИ было возбуждено дело №401-14/03А3 (далее так же - дело).

Рассмотрение дела №100-14/03А3 откладывалось; в рассмотрении дела объявлялся перерыв.

11.08.2014 в ходе рассмотрения дела, представители УМИ пояснили, что, по их мнению, в действиях УМИ по понуждению ИП Тихоновой Н.В. к выплате 50 процентов от размера платы за субаренду части помещения в соответствии с Договором №75-Д являются правомерными, с силу того, что подпункты «д» и «е» Договора №75-Д подразумевают возмездность заключения договоров субаренды, а установление такой платы предусмотрено Положением о порядке аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Мценска (далее так же – Порядок №508-МПА), утвержденного решением Мценского городского Совета народных депутатов от 16.08.2012 №508-МПА (далее – Решение №508-МПА). Письмо УМИ (исх. №862 от 13.05.2014) не содержит предложения ИП Тихоновой Н.В. заключить дополнительное соглашение, предусматривающее на согласованный для сдачи в субаренду период времени за сданную в субаренду площадь вносить в городской бюджет дополнительную плату - 50 процентов от размера арендной платы, указанной в договоре субаренды. ОАО «Центральная телекоммуникационная компания» и ООО «Дента-Сервис», с которыми УМИ заключило договора аренды в 2011, заключили договора субаренды и согласились на перечисление 50% от субарендной платы в городской бюджет.

Комиссия, заслушав пояснения представителей лиц участвующих в рассмотрении дела, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим выводам:

1. 15.07.2011 по результатам проведения открытого аукциона по продаже права аренды муниципального имущества г. Мценска (извещение №190511/0136568/03, лот №2) (далее - Аукцион), между муниципальным образованием город Мценск и ИП Тихоновой Н.В. был заключен Договор №75-Д.

При этом, Договором №75-Д предусмотрено следующее:

- не предоставлять помещение в пользование третьим лицам в любой форме без письменного разрешения Арендодателя. В случае заключения договора субаренды Арендатор обязан осуществлять контроль за выполнением Субарендатором условий Договора субаренды (подпункт «д» пункта 2.3);

- в случае неуплаты Субарендатором платы за право субаренды Арендатор уплачивает ее Арендодателю за счет собственных средств (подпункт «е» пункта 2.3).

Неотъемлемой частью документации Аукциона является проект договора, содержащий идентичные вышеуказанному условия. Иных положений, касающихся вопросов субаренды в документации Аукциона не содержится.

На момент проведения Аукциона, действовало Положение о Порядке аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Мценска (далее – Порядок №61/703-ГС), утвержденное постановлением Мценского городского Совета народных депутатов от 16.12.2004 №61/703-ГС (далее – Постановление №61/703-ГС).

При этом, Порядок №61/703-ГС не содержал требований о выплате арендатором арендодателю 50 процентов от размера платы за субаренду части помещения

2. 08.05.2014 ИП Тихонова Н.В. обратилась (исх. №б/н от 08.05.2014) в УМИ за разрешением на заключение в соответствии с Договором №75-Д договора субаренды части арендуемого ею помещения.

13.05.2014 УМИ направило в адрес ИП Тихоновой Н.В. письмо (исх. №862 от 13.05.2014), в котором сообщалось о даче согласия на заключение договора субаренды, при этом указывалось следующее:

*«Арендатор на согласованный для сдачи период времени за сданную в субаренду площадь оплачивает в городской бюджет дополнительную плату 50 процентов от размера арендной платы указанной в договоре субаренды».*

Указанное требование мотивировалось Порядком №508-МПА, действующим на период рассмотрения обращения ИП Тихоновой Н.В., в соответствии с частью 6 статьи 3 которого, на согласованный для сдачи в субаренду период времени за сданную в субаренду площадь с арендатора взимается дополнительная плата в размере 50 процентов от размера арендной платы по договору субаренды.

01.08.2014 ИП Тихоновой Н.В. было заявлено ходатайство №б/н о рассмотрении настоящего дела в её отсутствие, в котором так же сообщалось об отсутствии с её стороны претензий к УМИ.

3. В соответствии с пунктом 2 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, в частности запрещаются: необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

Действия УМИ по понуждению ИП Тихоновой Н.В. на согласованный для сдачи в субаренду период времени за сданную в субаренду площадь оплачивать в городской бюджет дополнительную плату 50 процентов от размера арендной платы указанной в договоре субаренды, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, и необоснованно препятствовать осуществлению деятельности ИП Тихоновой Н.В. в связи со следующими обстоятельствами:

- в Договоре №75-Д, заключенном 15.07.2011, то есть годом ранее принятия Порядка №508-МПА (16.08.2012), отсутствует условие о плате за субаренду;

- подпункт «е» пункта 2.3 Договора распространяется только на случаи неуплаты субарендатором платы за право субаренды, и не содержит обязанности арендатора уплачивать в городской бюджет дополнительную плату 50 процентов от размера арендной платы;

- какие-либо дополнительные соглашения к Договору №75-Д, не заключались, в связи с чем, понуждение к изменению условий указанного договора без заключения дополнительных соглашений является неправомерным;

- условиями проведения Аукциона не была предусмотрена возможность установления дополнительной платы для арендатора при заключении договоров субаренды, в связи с чем, установление обязанности арендатора уплачивать в городской бюджет дополнительную плату 50 процентов от размера арендной платы является действиями, направленными на изменение условий проведения Аукциона;

- действовавшим на момент заключения Договора №75-Д Порядком №61/703-ГС, не была установлена возможность установления дополнительной платы для арендатора при заключении договоров субаренды, а из положений Порядка №508-МПА не следует, что он имеет обратную силу и может распространяться на заключенные до его принятия договоры;

- действовавшее до принятия Порядка №508-МПА Положение о предоставлении в субарендное пользование муниципального имущества (далее – Положение №21/160-ГС), утвержденное постановлением Мценского городского Совета народных депутатов от 18.06.1998 №21/160-ГС, которым была предусмотрена обязанность перечисления субарендатором 50% субарендной платы на счет городского бюджета, не может быть применено к правоотношениям, рассматриваемым в рамках настоящего дела, поскольку Положение №21/160-ГС было отменено решением Мценского городского Совета народных депутатов от 20.04.2009 №225-МПА, то есть до заключения Договора №75-Д;

- Заключение УМИ договоров аренды: №22-Д от 25.02.2010 с ОАО «Центральная телекоммуникационная компания» и №58-Д от 30.12.2010 с ООО «Дента-Сервис», с последующим заключением указанными хозяйствующими субъектами договоров субаренды №5 от 14.10.2010 и №5 от 28.12.2011 соответственно, на условиях перечисления субарендаторами 50 % арендной платы в бюджет г. Мценска, произошло без заключения дополнительных соглашений между УМИ и указанными арендаторами, несмотря на то, что упомянутые договоры аренды таких условий не предусматривали. В силу того, что ГК РФ предусматривает свободу заключения договоров по обоюдному согласию сторон, то заключение таких договоров субаренды не противоречит действующему законодательству. Однако, в рамках рассматриваемого дела, УМИ осуществляло действуя по понуждению ИП Тихоновой И.В. к заключению такого договора, то есть действовало без обоюдного согласия, не имея на это правовых оснований, и при этом, не предлагало заключить дополнительное соглашение, для урегулирования спорных моментов, тем самым совершило действия нарушающие пункт 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Таким образом, действия УМИ по установлению для ИП Тихоновой И.В. к выплате 50 процентов от размера платы за субаренду части помещения, в рассматриваемом в рамках настоящего дела случае, является неправомерными, и нарушают пункт 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

Кроме того, выводы Комиссии так же подтверждаются выводами Мценской межрайонной прокуратуры Орловской области, отраженными в представлении об устранении нарушений требований федерального законодательства от 20.06.2014 №7-17-2014, выданного администрации г. Мценска. Документов, свидетельствующих о несогласии администрации г. Мценска с указанным представлением Мценской межрайонной прокуратуры Орловской области, в материалах настоящего дела не имеется.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1–4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Факт нарушения Управлением по муниципальному имуществу администрации г. Мценска пункта 2 части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», признать.
2. Направить Мценскому городскому Совету народных депутатов и Управлению по муниципальному имуществу администрации г. Мценска рекомендации по разрешению вопросов, обозначенных в настоящем решении.
3. Вопрос об административной ответственности Управления по муниципальному имуществу администрации г. Мценска за нарушение антимонопольного законодательства рассмотреть в установленном порядке, в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административном правонарушении.

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

Председатель Комиссии:

И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии:

С.А. Бочков

А.И. Ситко