



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Карелия**

наб. Варкауса, 1 а, г. Петрозаводск,  
Республика Карелия, 185031  
почтовый адрес: а/я 14, г. Петрозаводск, 185028  
тел/факс (8142) 78-44-30  
e-mail: to10@fas.gov.ru

28.07.2014 № 04-37/41/2846  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Администрация Петрозаводского  
городского округа**

пр. Ленина, д.2,  
г. Петрозаводск, РК, 185910

**ООО «Торговый дом Карелия –  
Маркет»**

ул. Кирова, д.2  
г. Петрозаводск, РК, 185035

**Алиханов Д.М.**

г. Петрозаводск, ул. Ровио, д.3А, кв.11

**Прокуратура Республики Карелия**

ул. Германа Титова, 4  
г. Петрозаводск 185910

**РЕШЕНИЕ  
ПО ДЕЛУ № 04-37/41-2013**

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена 14 июля 2014 года.  
Решение изготовлено в полном объеме 28 июля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- Петров М.С. - заместитель руководителя Карельского УФАС России, начальник отдела контроля органов власти и закупок, председатель Комиссии;
- Зиновьева А.С. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии
- Безрукавникова И.Ю. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии

рассмотрев дело № 04-37/41-2013, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Петрозаводского городского округа части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите

019109

конкуренции), выразившегося в увеличение площади арендуемых ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» помещений, принадлежащих Администрации, с 5436,1 кв.м до 6016,1 кв.м.,

в присутствии представителей заинтересованного лица: ООО «Торговый дом Карелия Маркет» Шогина М.И. (ордер №390927 от 25.10.2013 г.);

в присутствие представителя Прокуратуры Республики Карелия: Иващенко П.В.;

в отсутствие представителей ответчика: Администрации Петрозаводского округа (надлежащим образом уведомлена, явку не обеспечила);

в отсутствие заинтересованного лица: Алиханова Д.М. (надлежащим образом уведомлен, явку не обеспечил),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Карельского УФАС России поступила информация, направленная Прокуратурой Республики Карелия от 27.09.2013 № 07-17-2013, по результатам проверки действий Администрации Петрозаводского городского округа по передаче ООО «Торговый дом Карелия Маркет» в аренду помещений, принадлежащих Администрации.

В ходе проведенной Прокуратурой проверки установлено, что помещения, находящиеся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа, расположенные в здании по адресу г. Петрозаводск, ул. Кирова, д. 2 были предоставлены органом местного самоуправления во владение ООО "Торговый Дом "Карелия-Маркет" на основании договора аренды от 10.08.2000 и гражданину Алиханову Д.М. на основании договора безвозмездного пользования от 29.01.2002. Вынесенным по иску прокурора города Петрозаводска решением Петрозаводского городского суда от 14.03.2013 договор ссуды между Администрацией Петрозаводского городского округа и Алихановым Д.М. признан незаключенным. Апелляционным определением Верховного суда Республики Карелия от 28.05.2013 данное решение оставлено без изменения и с указанной даты вступило в законную силу. Учитывая, что сторонами договора ссуды являлись орган местного самоуправления и Алиханов Д.М., в связи с признанием сделки незаключенной, использовавшиеся Алихановым Д.М. помещения в муниципальном здании, подлежали возврату во владение органа местного самоуправления. Однако Алихановым Д.В. по акту приема - передачи недвижимого имущества от 29.05.2013 помещения общей площадью 580 кв.м. в здании по адресу ул. Кирова, д. 2 в г. Петрозаводске переданы ООО "Торговый дом "Карелия-Маркет".

Между Администрацией Петрозаводского городского округа и ООО "Торговый дом "Карелия-Маркет" 10.09.2013 заключено дополнительное соглашение к договору аренды от 10.08.2000 об увеличении общей площади арендуемых помещений с 5436,1 кв.м. до 6016,1 кв.м. При этом, при предоставлении органом местного самоуправления в аренду ООО "Торговый дом "Карелия-Маркет" дополнительных помещений, предусмотренных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, процедуры торгов не проводились.

По результатам проверки Прокуратуры Приказом Карельского УФАС России от 15.10.2013 № 272 в отношении Администрации Петрозаводского городского округа возбуждено дело по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в увеличение площади арендуемых ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» помещений, принадлежащих Администрации, с 5436,1 кв.м до 6016,1 кв.м.

Определением от 15.10.2013 по делу № 04-37/41-2013 к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Торговый дом Карелия-Маркет».

Определением от 20.01.2014 по делу № 04-37/41-2013 срок рассмотрения дела был продлен до 15 июля 2014 года.

Определением от 04.03.2014 по делу № 04-37/41-2013 к участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица привлечен Алиханов Д.М.

Администрацией Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) предоставлены письменные пояснения от 25.10.2013 б/н, от 10.01.2014 №1.1.1-40-199, от 28.04.2014 № 111-40-13, от 11.07.2014 № 111-40-13. Позиция Администрации сводится к следующему.

Между Администрацией и ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» 10.08.2000 г. был заключен договор аренды нежилого помещения № 245 в отношении помещений, расположенных по адресу: г.Петрозаводск, ул. Кирова, д.2.

Между Администрацией и ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» 28.01.2002 было заключено дополнительное соглашение № 52 к указанному договору аренды нежилого помещения от 10.08.2000 № 245, в соответствии с п. 2 которого ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» обязуется передать гр. Алиханову Д.М. помещения площадью 580 кв.м. в здании по ул. Кирова д.2. В соответствии с п. 3 указанного дополнительного соглашения общая площадь арендуемых ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» помещений уменьшилась до 5200,6 кв.м. При этом, указанное дополнительное соглашение не прошло государственную регистрацию. Акты - приема-передачи помещения площадью 580 кв.м. от ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» гр. Алиханову Д.М. не оформлялись.

29.01.2002 между Администрацией города Петрозаводска (Администрацией Петрозаводского городского округа) и гр. Алихановым Д.М. заключен договор ссуды недвижимого муниципального имущества г. Петрозаводска, предметом которого является нежилое помещение общей площадью 580 кв.м., расположенное в здании по адресу г.Петрозаводск, ул. Кирова, д.2. Срок действия указанного договора ссуды в редакции дополнительного соглашения от 18.02.2002 № 09 устанавливается с 01.12.2001 по 01.12.2050.

В соответствии с решением Петрозаводского городского суда от 14.03.2013, Апелляционным определением Верховного суда РК от 28.05.2013 по делу № 2-630/24-2013 договор ссуды № 04 от 29.01.2002 в редакции дополнительного соглашения № 59 от 28.12.2006 признан незаключенным.

Администрации полагает, поскольку дополнительное соглашение от 28.01.2002 № 52 не было зарегистрировано в установленном порядке, имущество общей площадью 580 кв.м., расположенное в здании по ул. Кирова д. 2., являющееся предметом договора ссуды муниципального имущества, заключенного с гр. Алихановым Д.М., признанным впоследствии судом незаключенным, не выбывало из юридического владения ООО «Торговый дом Карелия Маркет».

Таким образом, по мнению Администрации, в ее действиях отсутствует нарушение ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» представлены письменные пояснения от 28.10.2013 г., от 16.04.2014 №33. Позиция Общества сводится к следующему.

В здании, расположенном по адресу ул. Кирова д. 2, г.Петрозаводск, арендуемом ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» была произведена инвентаризация площадей (с учетом применения иных коэффициентов методики расчета площадей), а также реконструкция здания, в результате чего арендуемая площадь составила 5436,1 кв.м,

однако в данном случае не были учтены помещения по договору ссуды № 4 от 29.01.2002 между Алихановым Д.М. и Администрацией, т.к. помещение площадью 580 кв.м подлежали передаче ссудополучателю. Для исполнения судебных актов по делу №2-630/2013 между Администрацией и ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» было заключено дополнительное соглашение №63 от 10.09.2013, согласно которому была уточнена площадь здания, фактически находящегося во временном владении Общества. Данное дополнительное соглашение полностью соответствует договору аренды №245 от 10.08.2000. Дополнительные помещения Обществу не передавались.

Алихановым Д.М. представлены письменные пояснения от 28.04.2014, из которых следует, что представить сведения о том, где конкретно расположены нежилые помещения в здании по адресу: г.Петрозаводск, ул.Кирова, д.2, общей площадью 580 кв.м., которые могли бы быть предметом незаключенного договора ссуды между Алихановым Д.М. и Администрацией, невозможно. Акт приема - передачи помещений от Администрации к Алиханову Д.М. не составлялся.

**Исследовав и оценив все имеющиеся в деле документы, изучив пояснения сторон, комиссия Карельского УФАС России приходит к следующему.**

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что Администрация и ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» 10.08.2000 заключили договор аренды нежилого помещения № 245 в отношении помещений, расположенных по адресу: г.Петрозаводск, ул. Кирова, д.2.

Предмет договора: арендатор (ООО «Торговый дом Карелия-Маркет») принимает в аренду по акту приема-передачи здание общей площадью 5780,6 кв.м (на первом, втором, третьем этажах и подвал).

Право аренды общей площадью **5780,6 кв.м.** было зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права: серия 10АО, номер 819524 от 23.08.2000 г., № записи в ЕГРП №10-01/01-1/2000-2074.

Со ссылкой на необходимость улучшения организации работы и условий обслуживания посетителей муниципального учреждения культуры «Централизованная библиотечная система», а также предложения гражданина Алиханова Д.М., Главой самоуправления города Петрозаводска 25.10.2001 было принято распоряжение № 449-р «О заключении договоров ссуды».

В соответствии с п. 1 данного распоряжения часть помещения общей площадью 580 кв.м., расположенного в здании по ул. Кирова д.2, подлежит передаче в безвозмездное пользование по договору ссуды гр. Алиханову Д.М. на срок с 01.12.2001 по 15.09.2014, а муниципальное учреждение культуры «Централизованная библиотечная система» заключает с данным гражданином договор безвозмездного пользования на помещение площадью 580 кв.м. в здании по Лососинскому шоссе, д.26 в г. Петрозаводске на тот же срок.

На основании указанного распоряжения между Администрацией и ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» 28.01.2002 было заключено дополнительное соглашение № 52 к указанному договору аренды нежилого помещения от 10.08.2000 № 245, в соответствии с п. 2 которого ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» обязуется передать гр. Алиханову Д.М. помещения площадью 580 кв.м. в здании по ул. Кирова д.2.

В соответствии с п. 3 указанного дополнительного соглашения общая площадь арендуемых ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» помещений уменьшилась до **5200,6 кв.м.**

В нарушение требований п.2 ст.651 Гражданского кодекса РФ указанное дополнительное соглашение не прошло государственную регистрацию.

Распоряжением Главы самоуправления города Петрозаводска от 15.02.2002 № 61-р «О внесении изменений в распоряжение главы самоуправления города от 25.10.2001 № 449-р» срок передачи помещений в безвозмездное пользование Алиханову Д.М. продлен по 01.12.2050, а 18.02.2002 с ним подписано соответствующее дополнительное соглашение за № 9, согласно которому изменен срок действия договора.

29.01.2002 между Администрацией и гр. Алихановым Д.М. заключен договор ссуды недвижимого муниципального имущества г. Петрозаводска, предметом которого является нежилое помещение общей площадью 580 кв.м., расположенное в здании по адресу г.Петрозаводск, ул. Кирова, д.2. Срок действия указанного договора ссуды в редакции дополнительного соглашения от 18.02.2002 № 09 устанавливается с 01.12.2001 по 01.12.2050.

В дополнительном соглашении № 59 от 28.12.2006 к договору ссуды от 29.01.2002 № 4 указано: в приложении № 2 к указанному договору выкопировку из технического паспорта помещений 2 этажа, расположенных в здании по адресу: г.Петрозаводск, ул.Кирова, 2, общей площадью 580 кв.м. заменить на выкопировку из технического паспорта помещений 3 этажа, расположенных в этом же здании, общей площадью 508 кв.м.

Администрация и ООО «Торговый дом «Карелия Маркет» на основании кадастрового паспорта от 01.12.2010 заключили дополнительное соглашение № 26 от 17.02.2011 к договору от 10.08.2000 № 245 на аренду нежилого помещения по адресу: ул.Кирова, д.2, г.Петрозаводск. На основании данного соглашения Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду по акту приема-передачи нежилые помещения общей площадью **5 436,1 кв.м.**, расположенные в подвале, на первом, втором, третьем этажах по адресу: г.Петрозаводск, ул.Кирова, д.2.

В материалах дела имеется копия Свидетельства о государственной регистрации права: серия 10АБ, номер 418971 от 16.03.2011 о регистрации права аренды общей площадью **5436,1 кв.м.**

В соответствии с решением Петрозаводского городского суда РК от 14.03.2013, Апелляционным определением Верховного суда РК от 28.05.2013 по делу № 2-630/24-2013 договор ссуды № 04 от 29.01.2002 в редакции дополнительного соглашения № 59 от 28.12.2006 признан незаключенным.

Согласно акту от 29.05.2013, во исполнение судебных решений по делу №2-630/2013, гражданин Алиханов Д.М. передал ООО «Торговый дом «Карелия-Маркет» нежилые помещения площадью 580 кв.м., расположенные по адресу: г.Петрозаводск, ул.Кирова, д.2.

Комиссия Карельского УФАС России отмечает что данный акт подтверждает фактическую передачу нежилых помещений общей площадью 580 кв.м. от гражданина Алиханова ООО "Торговый дом Карелия-Маркет".

Таким образом, доводы Администрации о невозможности выделить данные помещения в натуре и определить где они конкретно расположены, признаются несостоятельными.

Кроме того, отсутствие у Администрации данных о конкретном расположении помещения площадью 580 кв.м., являвшихся предметом договора ссуды, признанного незаключенным, не свидетельствует о праве ООО «Торговый дом «Карелия Маркет» на использование муниципальных помещений большей площади, чем право аренды на которые зарегистрировано.

10.09.2013 Администрация в лице заместителя главы-председателя комитета экономики и управления муниципальным имуществом Фрейдина Е.В. и ООО "Торговый дом Карелия-Маркет" в лице директора Копнина Г.В. заключили дополнительное соглашение № 63 к договору аренды от 10.08.2000 № 245 об увеличении общей площади арендуемых помещений с **5436,1 кв.м. до 6016,1 кв.м.**

Федеральным законом от 30.06.2008 N 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" глава четвертая Закона о защите конкуренции дополнена статьей 17.1, регулирующей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, начиная с 02.07.2008 года, 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.

Учитывая то, что согласно пункту 3 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства, заключение после 02.07.2008 договоров передачи имущества без проведения конкурса или аукциона, а также продление после вышеуказанной даты ранее заключенных договоров, **заключение дополнительных соглашений, расширяющих предмет договоров**, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1 и главой V Закона о защите конкуренции.

Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что Администрация и ООО "Торговый дом Карелия-Маркет" 10.09.2013 заключили дополнительное соглашение № 63 к договору аренды от 10.08.2000 № 245 об увеличении общей площади арендуемых помещений с 5436,1 кв.м. до 6016,1 кв.м уже после вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Право аренды общей площадью **6016,1 кв.м.** было зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права: серия 10АБ, номер 612048 от 14.11.2013 г., № записи в ЕГРП №10-10-01/110/2013-149.

Поскольку дополнительное соглашение № 63 от 10.09.2013, расширяющее предмет договора аренды от 10.08.2000 № 245, заключено Администрацией без проведения торгов, то в действиях Администрации содержится нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

В результате соблюдения процедур проведения торгов, установленных законами и подзаконными актами, обеспечивается открытое соперничество хозяйствующих субъектов на основании единых требований и критериев.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов (конкурса, аукциона) создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении муниципального имущества.

Увеличив в договоре (дополнительном соглашении № 63 от 10.09.2013) площадь арендуемого помещения без проведения торгов, проведение которых предусмотрено ч.1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, Администрация предоставила ООО «Торговый дом Карелия» преимущество, которое обеспечило указанному хозяйствующему субъекту по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участникам рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи муниципального имущества.

Изучив материалы дела, пояснения лиц, участвующих в деле, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### РЕШИЛА:

1). Признать в действиях Администрации Петрозаводского городского округа нарушение части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, выразившегося в увеличение площади арендуемых ООО «Торговый дом Карелия-Маркет» помещений, принадлежащих Администрации, с 5436,1 кв.м до 6016,1 кв.м., путем заключения дополнительного соглашения № 63 от 10.09.2013 к договору от 10.08.2000 № 245 на аренду нежилого помещения по адресу: г.Петрозаводск, ул.Кирова. д.2., без проведения торгов.

2). Предписание Администрации Петрозаводского городского округа не выдавать, в связи с судебным порядком признания дополнительного соглашения № 63 от 10.09.2013 к договору от 10.08.2000 № 245 недействительным.

Председатель Комиссии

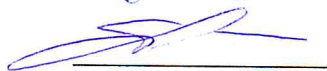
Члены Комиссии



М.С. Петров



А.С. Зиновьева



И.Ю. Безрукавникова

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.