



**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

№ 04-37/04-2014/2968

На № _____ от _____

Ответчик:

Внешней управляющий ПМУП «Петропит»
Осин А.А.
ул. М. Горького, д. 21В, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185035

ул. Правды, д. 44, кв. 2, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185005

Заинтересованные лица:

Администрация Петрозаводского городского
округа
пр. Ленина, д. 2, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185910

ООО Фирма «Ядвига»
ул. Нойбранденбургская, д. 5/8,
г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185034

РЕШЕНИЕ

**ПО ДЕЛУ № 04-37/04-2014 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения объявлена 22 июля 2014 года.
Решение изготовлено в полном объеме 24 июля 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- Пряхин А.Б. - руководитель Карельского УФАС России; Председатель Комиссии;
- Петров М.С. - заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;
- Шкарупа С.А. - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член 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 №04-37/04-2014, возбужденное по признакам нарушения Петрозаводским муниципальным унитарным предприятием «Петропит» (ул. М. Горького, д. 21В, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185035, далее - ПМУП «Петропит») в лице внешнего управляющего Осина А.А. части 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»), выразившегося в заключении с ООО Фирма «Ядвига» договора аренды недвижимости

019126

№КОП-5 от 01.08.2011 без проведения публичных процедур (конкурсов или аукционов) и согласования с собственником муниципального имущества, что привело к ограничению равного доступа хозяйствующих субъектов к данной публичной процедуре, лишило иных лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность, возможности получить данное имущество в пользование на тех же условиях, в отсутствие ответчика, а также представителей заинтересованных лиц,

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России письмом исх.от 15.11.2013 №3/7116/н (вх.№5229 от 15.11.2013) поступило обращение УФСБ России по Республике Карелия о проведении проверки соблюдения антимонопольного законодательства при заключении ПМУП «Петропит» договора аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011 с ООО Фирма «Ядвига», а также договора купли-продажи недвижимого имущества №б/н от 13.05.2013 с гражданкой Кравчук А.А.

Установлено, что между ООО Фирма «Ядвига» и ПМУП «Петропит» был заключен договор аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011 (нежилое двухэтажное здание, расположенное по адресу: г.Петрозаводск, ул.Калинина, д.75, общей площадью 3237 кв.м.) на 49 лет без проведения торгов.

По результатам рассмотрения обращения УФСБ России по Республике Карелия, Приказом Карельского УФАС России от 17.02.2014 №35 в соответствии с частью 12 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции» было возбуждено дело №04-37/04-2014 по признакам нарушения ПМУП «Петропит» в лице внешнего управляющего Осина А.А. части 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Определением Карельского УФАС России от 17.02.2014 дело №04-37/04-2014 было назначено к рассмотрению на 04.03.2014 года в 14 часов 30 минут, по адресу: г.Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 1-а, каб. 518.

В письменных пояснениях по делу, подготовленных бухгалтером ПМУП «Петропит» Л.Л.Голдашевой (письмо от 27.02.2014 исх.№5; вх.№979 от 28.02.2014) и поддержанных ею на рассмотрении дела сообщалось, что в настоящий момент предприятие находится в процедуре добровольной ликвидации, процедура банкротства предприятия была прекращена 31.08.2011 Определением об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу №А26-8434/2008; внешний управляющий А.А.Осин прекратил свои полномочия. Подготовка и заключение договора с ООО Фирма «Ядвига» совершены в период процедуры банкротства, в связи с чем предоставить письменные пояснения и правовые основания относительно заключения спорного договора для предприятия не представляется возможным. Документов по деятельности внешнего управляющего Осина А.А. в период проведения процедуры банкротства на предприятии не имеется.

На рассмотрении дела, 04 марта 2014 года, Администрация Петрозаводского городского округа пояснила, что договор аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011 заключен между ПМУП «Петропит» и ООО Фирма «Ядвига» в период, когда Арбитражным судом Республики Карелия ПМУП «Петропит» было признано банкротом, и в отношении предприятия была введена процедура внешнего управления. В соответствии со статьей 94 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» полномочия собственника имущества должника - унитарного предприятия - с даты введения внешнего управления прекращаются, поэтому согласования с Администрацией Петрозаводского городского округа на предоставление ПМУП «Петропит» в аренду здания, расположенного по адресу: г.Петрозаводск, ул.Калинина, 75 не осуществлялось, переписка по данному вопросу не велась. Указанные пояснения Администрация также представила в письме исх.от 03.03.2014 №05-13-99.

Представитель ООО Фирма «Ядвига» на рассмотрении дела 05 марта 2014 года пояснила, что договор аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011 был заключен с ПМУП «Петропит» на 49 лет. Вместе с тем, в настоящее время указанный договор расторгнут по причине экономической необоснованности.

На вопрос членов комиссии Карельского УФАС России относительно того, что является экономической необоснованностью и как она рассчитывалась, представитель Общества пояснить не смогла, указав при этом, что соответствующие ответы будут представлены Обществом после направления Карельским УФАС России соответствующего письменного запроса.

Карельское УФАС России письмом исх. от 04.04.2014 №04-37/04-2014/1247 направило в адрес ООО Фирма «Ядвига» запрос о предоставлении письменных пояснений относительно оснований расторжения договора №КОП-5 от 01.08.2011, изначально заключенного на 49 лет (разъяснить, что является «экономической необоснованностью» и как она рассчитывалась), а также о предоставлении письменных пояснений относительно заключения рассматриваемого договора аренды без проведения торгов. Вместе с тем, письмом исх. от 20.05.2014 №б/н ООО Фирма «Ядвига» проигнорировала указанные вопросы, пояснений по существу поставленных вопросов не представила.

В связи с отсутствием надлежащего уведомления ответчика о дате, времени и месте рассмотрения дела, а также в целях получения дополнительных документов по делу, Определениями от 05.03.2014, 14.04.2014, 28.05.2014 и 27.06.2014 рассмотрение дела №04-37/04-2014 неоднократно откладывалось; на основании последнего Определения рассмотрение дела было назначено на 22.07.2014 в 11 часов 30 минут. Заседание комиссии по рассмотрению дела №04-37/04-2014 состоялось в назначенное время, в отсутствие лиц, участвующих в деле. В материалах дела имеются документы, подтверждающие надлежащее уведомление всех лиц по делу (почтовые уведомления с отметкой о вручении; ответчик уведомлен 27.06.2014 посредством личного вручения документов, а также посредством почтового уведомления – отметка о вручении №18502875571566).

Письмом от 21.07.2014 №б/н (вх.№3843 от 21.07.2014) Администрация заявила ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие, указав, что поддерживает ранее изложенную позицию.

Письмом исх.№4 от 14.07.2014 (вх.№3897 от 22.07.2014) ООО Фирма «Ядвига» также заявило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя Общества.

Письмом (вх.№3859 от 21.07.2014) Осин А.А. представил письменный отзыв по существу рассматриваемого дела, а также заявил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие. Осин А.А. сообщил следующее.

Договор аренды недвижимости на здание №КОП-5 от 01.08.2011 с ООО Фирма «Ядвига» был заключен в рамках принятого собранием кредиторов ПМУП «Петропит» и утвержденного Арбитражным судом Республики Карелия плана внешнего управления с целью вывода МУП «Петропит» из состояния неплатежеспособности. Данный договор был одобрен собранием кредиторов ПМУП «Петропит» в июле или августе 2011 года (протокола не представил, пояснил что он есть в материалах дела о банкротстве ПМУП «Петропит» в Арбитражном суде), на котором присутствовали представители Администрации Петрозаводского городского округа и которые не высказывались против заключения данного договора.

По плану внешнего управления предписывалась сдача имущества в аренду, которое не используется в производственном процессе, каких-либо ограничений по срокам план не предполагал.

Касаемо правовых оснований заключения спорного договора пояснил, что согласно пункту 1 статьи 94 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты введения внешнего управления прекращаются полномочия руководителя должника, управления делами

должника возлагается на внешнего управляющего; прекращаются полномочия органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия, полномочия руководителя должника и иных органов управления должника переходят к внешнему управляющему.

В соответствии с частью 1 статьи 99 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» внешний управляющий имеет право распоряжаться имуществом должника в соответствии с планом внешнего управления.

Таким образом, по мнению Осина А.А., имущественные отношения в отношении предприятия, находящегося в процедуре банкротства, регулируются специальным Законом. Свою позицию ответчик подкрепляет следующими судебными актами.

В пункте 2 мотивировочной части Определения Конституционного суда РФ от 05.10.2000 №199-0 указано, что в соответствии с общими принципами права в случае коллизии норм, регулирующих одни и те же общественные отношения, применению подлежат нормы закона, принятого по времени позднее, при условии, что в нем не установлено иное, при этом приоритетом над общими нормами обладают специальные нормы.

Приоритет норм ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» перед нормами иных федеральных законов подтверждается пунктом 9 постановления Пленума Высшего АС РФ от 30.04.2009 №32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным ФЗ о банкротстве».

«Согласно абзацу четвертому пункта 1 статьи 94 и абзацу первому пункта 2 статьи 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты введения внешнего управления - полномочия органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением прямо определенных Законом) прекращаются и переходят к внешнему управляющему. В связи с этим, судам при рассмотрении таких споров следует учитывать, что в ходе внешнего управления и конкурсного производства сделки должника, относящихся в соответствии с законодательством о юридических лицах к категории крупных сделок или сделок с заинтересованностью, не требуют одобрения в порядке, предусмотренным законодательством о юридических лицах (пункт 2 ст. 153 и п. 2 ст. 154 Закона)».

Учитывая изложенное, ответчик полагает, что данная сделка находится в сфере правового регулирования исключительно Закона о банкротстве, как это и предусмотрено пунктом 1 статьи 1 Закона, согласно которому Закон «устанавливает основания для признания должника несостоятельным, регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности, порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов».

Свою позицию Осин А.А. также подтвердил решениями арбитражных судов РФ (например, постановление от 25.07.2011 по делу №А19-4332/20011 Четвертого Арбитражного апелляционного суда; постановление от 28.12.2011 по делу №А68-4772/2011 Двадцатого Арбитражного апелляционного суда; постановление от 31.05.2012 по делу №А50-23646/2011 Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда; решение Арбитражного суда Республики Карелия от 02.06.2010 года по делу №А26-2443/2010).

Более того, Осин А.А. сообщил, что в рамках дела о банкротстве ПМУП «Петропит», при утверждении мирового соглашения в Определении от 31.08.2011 на указания кредиторов о несоблюдении статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» суд не принял эти доводы и высказал позицию: «в рамках процедур банкротства отчуждение имущества должника происходит в соответствии со специальными нормами ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Осин А.А. обращает внимание на то обстоятельство, что его полномочия, как внешнего управляющего, прекращены. В настоящий момент он не располагает планом внешнего управления и протоколами собраний кредиторов; указал, что получить указанные документы можно в Арбитражном суде РК.

Ответчик считает, что антимонопольный орган в данном случае не является участником отношений, регулируемых Законом о банкротстве, не обладает полномочиями контролировать заключение договора аренды. Нормы ФЗ «О защите конкуренции», на которые ссылается Карельское УФАС России в данном случае не применимы. Сделка (договор) заключена внешним управляющим в рамках полномочий, предоставленных Законом о банкротстве, который в вопросах распоряжения имуществом должника является специальным по отношению к другим нормативным актам.

Исследовав имеющиеся материалы, заслушав пояснения сторон, Комиссия Карельского УФАС России установила следующее.

Согласно Устава ПМУП «Петропит», утвержденного Постановлением Главы самоуправления г.Петрозаводска от 11.07.2003 №2134, предприятие является коммерческой организацией. Учредителем предприятия является Администрация г.Петрозаводска. Собственником имущества предприятия является муниципальное образование г.Петрозаводск. Предприятие создано в целях удовлетворения общественных потребностей в результате его деятельности и получения прибыли.

Согласно пункту 2.2 Устава, предприятие осуществляет в установленном действующим законодательством порядке следующие виды деятельности - сдача в аренду физическим и юридическим лицам автостоянок, торговых мест, ларьков, киосков, офисных помещений, иных объектов недвижимости.

В силу пункта 3.4 Устава, предприятие не вправе без согласия Учредителя продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада или иным способом распоряжаться этим имуществом.

Согласно Определению Арбитражного суда Республики Карелия (далее - АС РК) от 31.08.2011 по делу №А26-8434/2008, 30.12.2008 года в АС РК поступило заявление ПМУП «Петропит» о признании банкротом. Определением АС РК от 05.02.2009 в отношении ПМУП «Петропит» введена процедура наблюдения. Определением АС РК от **22.07.2009 в отношении ПМУП «Петропит» введена процедура внешнего управления на 18 месяцев**, внешним управляющим утвержден Осин Александр Анатольевич. Определением АС РК от 16 марта 2011 года срок конкурсного производства продлен до 22 июля 2011 года. 11 июля 2011 года в суд поступило заявление внешнего управляющего об утверждении мирового соглашения в деле о банкротстве ПМУП «Петропит» с приложением протокола собрания кредиторов от 05.07.2011, перечня известных кредиторов, платежного поручения об оплате требований кредитора второй очереди.

Определением АС РК от 31.08.2011 было утверждено мировое соглашение, а также было прекращено производство по делу о банкротстве ПМУП «Петропит».

Установлено, что согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 30.06.2010 №10-АБ 363918, на основании Распоряжения Главы Петрозаводского городского округа от 02.07.2008 за ПМУП «Петропит» (РК, г.Петрозаводск, ул.Максима Горького, д.21-в) на праве хозяйственного ведения был закреплен комбинат школьного питания, назначение – нежилое, 2-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 3237 кв.м., инв.№843, лит.1, по адресу Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Калинина, д.75.

В период внешнего управления между ПМУП «Петропит» в лице внешнего управляющего Осина А.А. и ООО Фирма «Ядвига» был заключен договор аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011. Согласно пункту 1 договора, ПМУП «Петропит» обязуется предоставить ООО Фирма «Ядвига» во временное владение и пользование

нежилое двухэтажное здание, расположенное по адресу: г.Петрозаводск, ул.Калинина, д.75, общей площадью 3237 кв.м. на срок до **01.07.2060**. Объект принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения.

Вышеуказанный договор был заключен без проведения публичных процедур.

После обременения указанного имущества договором аренды, оно было продано на торгах. Согласно Протоколу о допуске участника и признании торгов несостоявшимися от 25.01.2013, к моменту окончания срока приема заявок в адрес организатора торгов поступила только одна заявка на участие в торгах от Кравчук А.А.

До продажи указанного объекта на торгах, ПМУП «Петропит» неоднократно обращалось в Администрацию Петрозаводского городского округа с целью согласования крупной сделки. Администрация неоднократно отказывала в соответствующем согласовании крупной сделки ввиду существенно заниженной оценки спорного объекта. Письмом от 07.09.2012 исх.№53 ПМУП «Петропит» вновь обратилось в Администрацию о за согласованием указанной сделки, приложив новый отчет о рыночной стоимости комбината школьного питания от 20.08.2012. Согласно данного отчета, рыночная **стоимость объекта с учетом НДС составляет 34 418 956 рублей**. Объект оценки обременен долгосрочным договором аренды от 01.08.2011, заключенным ПМУП «Петропит», в лице внешнего управляющего Осина А.А. и ООО Фирма «Ядвига». Срок аренды до 01.07.2060. **С учетом данного обременения, итоговая величина рыночной стоимости на 17.08.2012 года с учетом НДС составляет 17 700 000 рублей**.

Наличие обременения в виде долгосрочной аренды могло стать причиной неподачи заявок иными хозяйствующими субъектами, желающими арендовать муниципальное имущество.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о конкуренции.

В соответствии со статьей 3 ФЗ «О защите конкуренции» настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Пунктом 7 статьи 4 ФЗ «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, работ, услуг на соответствующем товарном рынке.

Положениями статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» (вступила в силу 02.07.2008) определены особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества. Частью 3 указанной статьи определен порядок заключения договоров аренды в отношении муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в соответствии с которым заключение указанных договоров может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов, за исключением предоставления соответствующих прав на имущество в порядке предоставления государственных или муниципальных преференций.

Таким образом, в силу пункта 1 части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», положения указанных норм распространяются, в том числе, в отношении муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям.

Установлено, что спорное имущество (комбинат школьного питания) закреплено за ПМУП «Петропит» на праве хозяйственного ведения.

Процедура заключения, в данном случае, договора аренды муниципального имущества, предусматривает в дополнение к требованиям части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» получение согласия собственника на распоряжение (т.е. сдачу в аренду) таким имуществом, осуществляемом в рамках проведения публичных процедур (конкурсов или аукционов). Указанная обязанность вытекает из особого статуса унитарных предприятий как юридических лиц со специальной правоспособностью, которые могут иметь только те права, которые соответствуют предмету и целям их деятельности, и нести обязанности, связанные с этой деятельностью.

В соответствии со статьями 294 - 296 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с законом, целями своей деятельности, а также заданиями собственника имущества и назначением этого имущества, в связи с чем, унитарное предприятие вправе распоряжаться переданным ему имуществом только с согласия собственника (пункт 2 статьи 295, статья 297, пункт 1 статьи 298 ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 1 Закона о банкротстве установлено, что указанный Закон устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

Согласно статье 2 Закона о банкротстве, внешнее управление является процедурой, применяемой в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности.

В соответствии с частью 1 статьи 94 Закона о банкротстве, с даты введения внешнего управления прекращаются полномочия руководителя должника (управление делами должника возлагается на внешнего управляющего), прекращаются полномочия органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (полномочия руководителя должника и иных органов управления должника переходят к внешнему управляющему). В соответствии с частью 2 указанной статьи, органы управления должника в пределах компетенции, установленной федеральным законом, вправе принимать решения о заключении соглашения между третьим лицом или третьими лицами и органами управления должника, уполномоченными в соответствии с учредительными документами принимать решение о заключении крупных сделок, об условиях предоставления денежных средств для исполнения обязательств должника.

Статьей 99 Закона о банкротстве определены права и обязанности внешнего управляющего, при этом в соответствии с частью 1 указанной статьи внешний управляющий имеет право распоряжаться имуществом должника в соответствии с планом внешнего управления с ограничениями, предусмотренными указанным Федеральным законом. В соответствии с частью 2 статьи 99 Закона о банкротстве внешний управляющий обязан, в том числе, разработать план внешнего управления и представить его для утверждения собранию кредиторов, а также реализовывать мероприятия, предусмотренные планом внешнего управления, в порядке и на условиях, которые установлены Законом о банкротстве.

Договор аренды недвижимости от №КОП-5 был заключен ПМУП «Петропит» в лице внешнего управляющего Осина А.А. и ООО Фирма «Ядвига» 10.08.2011 на 49 лет. Законом о банкротстве не предусмотрено права внешнего управляющего на сдачу имущества должника в аренду на такой срок, так как внешнее управление не может длиться более 24 месяцев. Обременение долгосрочной арендой выставленного

впоследствии на продажу объекта недвижимости привело к ограничению круга потенциальных покупателей, продаже объекта по максимально низкой цене.

Частью 2 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что со дня вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» и до приведения в соответствие с ним других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, связанные с защитой конкуренции в Российской Федерации, предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются в части, не противоречащей ФЗ «О защите конкуренции». При этом пунктом 2 части 1 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что указанный закон определяет 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.

Передача прав на муниципальное имущество без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, т.к. ограничивает конкуренцию за доступ к соответствующему муниципальному ресурсу. При этом проведение торгов способствует развитию конкуренции путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственника имущества, имеющего намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях.

В письме от 22.04.2011 №АК/15286 ФАС России указал, что действие ФЗ «О защите конкуренции» распространяется на юридические лица, находящиеся в процессе банкротства. Таким образом, внешний управляющий, осуществляющий полномочия руководителя должника, а равно полномочия собственника имущества должника - унитарного предприятия, при предоставлении муниципального имущества в аренду третьим лицам обязан руководствоваться требованиями частей 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Закон о банкротстве определяет полномочия внешнего управляющего по восстановлению платежеспособности предприятия-должника. В абзаце пять пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве и в пункте 1 части 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» описан порядок совершения сделок, при этом, в первом из названных законов, содержится указание **на необходимость проведения торгов** при заключении договоров купли-продажи имущества, вместе с тем ничего не сказано о заключении договоров аренды и передаче имущества в аренду, следовательно, в своей деятельности внешний управляющий должен руководствоваться не только Законом о банкротстве, но и ФЗ «О защите конкуренции», устанавливающим необходимость проведения торгов при заключении договоров аренды муниципального имущества.

Кроме того, указанные правоотношения регулируются ГК РФ и ФЗ «Об оценочной деятельности».

Исходя из положений Закона о банкротстве, торги по продаже имущества предприятия-должника проводятся с целью погашения задолженности и удовлетворения финансовых требований кредиторов в максимально возможном размере. Так, целью проведения торгов в форме аукциона является продажа имущества должника по наибольшей цене, которая будет предложена в ходе проведения торгов участниками аукциона. Экономический эффект от проведения торгов, направленных на повышение цены имущества до максимально возможного размера преследует цель последующего удовлетворения как можно большего объема финансовых требований. Аналогичная ситуация происходит при сдаче имущества в аренду на торгах, где выявляется победитель, предложивший наиболее высокий размер арендной платы.

Согласно положениям пункта 2 статьи 18 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», пункта 2 статьи 295 ГК РФ государственное или муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества государственного или муниципального предприятия.

Соответственно законодательством не предусмотрена возможность заключения государственными или муниципальными унитарными предприятиями договоров, соглашений, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит им на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, без проведения процедуры торгов, а также без согласия собственника имущества.

Исходя из вышеизложенного следует, что заключение договора аренды №КОП-5 от 01.08.2011 в отношении недвижимого муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за ПМУП «Петропит» и указанного в акте приема-передачи от 01.08.2011, должно было быть осуществлено Ответчиком по результатам проведения публичных процедур (конкурсов или аукционов). Заключение указанного договора аренды, осуществлено внешним управляющим Осиным А.А. в нарушение требований, установленных частями 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

В деле №ВАС-17974/13 Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации определена правовая позиция суда о полномочиях антимонопольного органа по рассмотрению жалоб на действия конкурсного управляющего как организатора торгов по реализации имущества организации-должника, что еще раз подтверждает тот факт, что антимонопольные органы являются участниками отношений, регулируемых Законом о банкротстве; с учетом полномочий, установленных статьей 23 ФЗ «О защите конкуренции», антимонопольный орган вправе контролировать заключение договоров аренды муниципального имущества, в т.ч. внешними управляющими.

Следует констатировать тот факт, что при процедуре банкротства банкротится юридическое лицо, обладающее муниципальным имуществом, а не само имущество; имущество не меняет своего статуса и остается муниципальным. Неприменение ФЗ «О защите конкуренции» к рассматриваемым правоотношениям может привести к нарушению публичных интересов при реализации прав и гарантий на равный доступ к таким ресурсам, как государственное и муниципальное имущество.

Аренда имущества должника путем проведения торгов в наибольшей степени соответствует достижению целей банкротства, поскольку обеспечивает конкуренцию арендаторов в целях получения наибольшего размера арендной платы. Предприятие может находиться в банкротстве весьма продолжительное время, в течение которого оно должно выплачивать заработную плату своим сотрудникам, осуществлять текущие платежи, а, следовательно, не может полностью игнорировать возможность получения прибыли, в том числе за счет арендных платежей, размер которых может быть значительно увеличен именно при проведении торгов. Кроме того, за счет арендных платежей увеличивается конкурсная масса.

Поскольку Глава VII Закона о банкротстве не содержит специальных указаний по поводу порядка передачи имущества должника в пользование третьим лицам, это позволяет сделать вывод, что после открытия внешнего управления передача имущества должника в аренду должна осуществляться с учетом положений статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», которая регламентирует порядок совершения таких сделок.

Дополнительно комиссия заключает следующее.

Обременение рассматриваемого недвижимого имущества (комбинат школьного питания, назначение – нежилое, 2-этажный (подземных этажей -1), общая площадь 3237 кв.м., инв.№843, лит.1, по адресу Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Калинина, д.75) долгосрочным договором аренды (49 лет), и как следствие, правами третьих лиц, повлекло к снижению его продажной стоимости, в результате чего ставится под сомнение вопрос, - соответствуют ли указанные действия внешнего управляющего Осина А.А. удовлетворению интересов кредиторов. После обременения имущества договором аренды, оно было продано Кравчук А.А. по весьма заниженной цене, в отсутствие иных лиц, желающих приобрести указанное имущество на торгах. В случае продажи указанного имущества Администрацией без наличия обременений, его продажная стоимость могла быть значительно выше, что, в свою очередь, привело бы к увеличению поступлений в местный бюджет.

Указанные действия подпадают под понятие мнимой сделки, - сделки, совершенной лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, поскольку фактически арендуемое ООО Фирма «Ядвига» помещение не использовалось, а заключенный договор аренды был расторгнут через 1.5 месяца после продажи указанного объекта на торгах по причине «экономической необоснованности»; при этом объяснить в чем заключалась экономическая необоснованность ООО Фирма «Ядвига» не смогла.

Изучив материалы дела, заслушав 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 Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1) Признать в действиях ПМУП «Петропит» в лице внешнего управляющего Осина А.А. нарушение части 1 и 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции, выразившегося в заключении с ООО Фирма «Ядвига» договора аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011 без проведения публичных процедур (конкурсов или аукционов) и согласования с собственником муниципального имущества, что привело к ограничению равного доступа хозяйствующих субъектов к данной публичной процедуре, лишило иных лиц, осуществляющих хозяйственную деятельность, возможности получить данное имущество в пользование на тех же условиях;

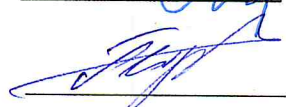
2) Предписание не выдавать в связи с добровольным расторжением ООО Фирма «Ядвига» и ПМУП «Петропит» договора аренды недвижимости №КОП-5 от 01.08.2011;

3) Направить материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.


Председатель Комиссии

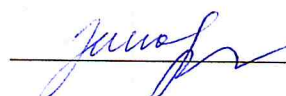

А.Б.Пряхин

Члены Комиссии


Петров М.С.


С.А.Шкарупа


И.Ю.Безрукавникова


А.С.Зиновьева