

Правительство Белгородской
области

Соборная площадь, 4,

г.Белгород, 308005

05.09.2014 № 3996/5

Управление Минюста России по
Белгородской области

ул. Сумская, д. 40-А,

г. Белгород, 308015

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 27 августа 2014 года.

В полном объеме решение изготовлено 05 сентября 2014 года.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства <...>, в присутствии представителя Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Белгородской области <...> (доверенность от 06.08.2014 № 12-д), представителя Правительства

Белгородской области <...> (доверенность от 30.12.2013 № 1/13-2038и), рассмотрев дело № 218-14-АЗ по признакам нарушения Правительством Белгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), **установила:**

В Белгородское УФАС России из Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Белгородской области поступило экспертное заключение по результатам проведения правовой экспертизы на постановление Правительства Белгородской области от 21.11.2011 № 410-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества».

При рассмотрении экспертного заключения, Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества (далее – Положение), были обнаружены следующие признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункта 2.3 Положения областное имущество не может быть предоставлено по договору аренды или иному договору, предусматривающему возмездное использование имущества, лицу, имеющему не погашенную задолженность по арендной плате или иной плате по ранее заключенным с ним договорам, при отсутствии принятого в установленном порядке решения о предоставлении такому лицу отсрочки по погашению задолженности и (или) согласованного сторонами договора графика погашения задолженности.

Указанное ограничение не предусмотрено федеральным законодательством, ограничивает доступ хозяйствующих субъектов, потенциальных участников рынка услуг по аренде имущества, на право заключения договоров аренды областного имущества и необоснованно препятствует осуществлению их деятельности.

Согласно пункта 2.4. Положения по договору безвозмездного пользования или по иному договору, предусматривающему использование имущества на безвозмездной основе, областное имущество может быть предоставлено:

2.4.1. государственным унитарным предприятиям.

В Приложении к Положению установлены коэффициенты льгот для отдельных категорий арендаторов, применяемые при расчете размера арендной платы за пользование областным имуществом.

Пунктом 3 Приложения муниципальным унитарным предприятиям установлен коэффициент льгот 0,5 по оплате арендной платы.

Из вышеизложенного следует, что унитарным предприятиям предоставлены преимущества, которые обеспечивают им более выгодные условия деятельности на товарных рынках, что создает дискриминационные условия для других

хозяйствующих субъектов.

Положения указанных норм содержат признаки недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

В соответствии с частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 22.07.2014 № 204 возбуждено настоящее дело в отношении Правительства Белгородской области по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии представитель Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Белгородской области поддержал выводы экспертного заключения о наличии в Положении нарушения федерального законодательства, а именно.

Пунктом 2.3 Положения изменен порядок заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности области, а также ограничено право и созданы дискриминационные условия для неопределенного круга хозяйствующих субъектов, что вошло в противоречие с пунктами 2, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части запрещения действий граждан и организаций, государственных органов, разрешенных или предписываемых федеральным законом, а также изменения установленных федеральным законом оснований, условий, последовательности или порядка действий участников правоотношений.

Положение подлежит приведению в соответствии с положениями федеральных нормативных правовых актов, определяющих порядок организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, а именно с действующими положениями Закона о защите конкуренции и приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67.

По результатам проведенной антикоррупционной экспертизы в Положении выявлены коррупционные факторы – определение компетенции по формуле «вправе» - диспозитивное установление возможности совершения органами государственной власти (их должностными лицами) действий в отношении граждан и организаций; - выборочное изменение объема прав – возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению органов государственной власти (их должностных лиц); - отказ от конкурсных (аукционных) процедур – закрепление административного порядка предоставления права.

Представитель Правительства Белгородской области представила Комиссии письменное обоснование принятия пунктов 2.3, 2.4.1 Положения и пункта 3 приложения к Положению, а также пояснила, что пункт 2.3 Положения был принят для того чтобы исключить возможность передачи областного имущества в пользование и распоряжение недобросовестным арендаторам.

Предоставление областного имущества в безвозмездное пользование без

проведения торгов возможно юридическим лицам в порядке предоставления государственных преференций за исключением унитарных предприятий. Такой порядок установлен и для предоставления льгот по арендной плате.

Во избежание нарушений прав унитарных предприятий были приняты пункт 2.4.1 Положения и пункт 3 приложения к Положению.

Кроме того, сообщила, что постановлением Правительства Белгородской области от 25.08.2014 № 322-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества» постановление от 21.11.2011 № 410-пп признано утратившим силу.

Комиссии представлена копия постановления Правительством Белгородской области от 25.08.2014 № 322-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества».

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей заявителя, ответчика, пришла к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 17.1 Закона 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, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях прямо указанных в законе.

Согласно части 5 указанной статьи [Порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67 утверждены [Правила](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила).

Согласно п.2.3 Положения областное имущество не может быть предоставлено по договору аренды или иному договору, предусматривающему возмездное использование имущества, лицу, имеющему не погашенную задолженность по арендной плате или иной плате по ранее заключенным с ним договорам, при отсутствии принятого в установленном порядке решения о предоставлении такому

лицу отсрочки по погашению задолженности и (или) согласованного сторонами договора графика погашения задолженности.

[Пунктом 18](#) Правил установлено, что участники конкурсов или аукционов должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

Кроме указанных в [пункте 18](#) Правил требований организатор конкурса или аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам конкурсов или аукционов ([пункт 19](#) Правил).

Пунктом 24 Правил приведены основания, при которых участник не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе.

Установив не предусмотренные законодательством РФ требования к хозяйствующим субъектам, потенциальным участникам рынка услуг по аренде имущества, находящегося в собственности Белгородской области, Правительство ограничило доступ на право заключения договоров аренды областного имущества и необоснованно препятствует осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к хозяйствующим субъектам, что запрещено пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункта 2.4. Положения по договору безвозмездного пользования или по иному договору, предусматривающему использование имущества на безвозмездной основе, областное имущество может быть предоставлено:

2.4.1. государственным унитарным предприятиям.

В Приложении к Положению установлены коэффициенты льгот для отдельных категорий арендаторов, применяемые при расчете размера арендной платы за пользование областным имуществом.

Пунктом 3 муниципальным унитарным предприятиям установлен коэффициент льгот 0,5.

В силу статьи 113 ГК РФ унитарным предприятием признается коммерческая организация. Следовательно, унитарное предприятие является хозяйствующим субъектом, согласно статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Приняв указанные нормы, Правительство предоставило унитарным предприятиям преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности на товарных рынках, что создало дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам власти субъектов РФ запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается создание дискриминационных условий (п.8).

Вместе с тем, Комиссия учитывает, что Правительство Белгородской области в

добровольном порядке отменило постановление от 21.11.2011 № 410-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества», а также то, что в период действия постановления от 21.11.2011 № 410-пп жалоб о нарушении прав от хозяйствующих субъектов не поступало.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о нарушении Правительством Белгородской области части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которое прекращено в добровольном порядке на момент вынесения настоящего решения.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения Правительством Белгородской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии пункта 2.3 Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, утвержденного постановлением Правительства Белгородской области от 21.11.2011 № 410, чем ограничило права лиц, желающих заключить такой договор, что влечет за собой сокращение числа хозяйствующих субъектов на рынке услуг по аренде областного имущества и приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, а также принятию пункта 2.4.1 и в установлении муниципальными унитарным предприятиям коэффициента льгот 0,5 (пункт 3 Приложения к Постановлению), применяемый при расчете размера арендной платы за пользование областным имуществом, в связи с чем унитарным предприятиям предоставлены преимущества, которые обеспечивают им более выгодные условия деятельности на товарных рынках, что создает дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов.

2. Прекратить производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 218-14-АЗ в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

3. Выдать Правительству Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

оративный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Ч. 8. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Ч. 9. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом [печатном издании](#), определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Ч. 10. Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);
(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2012 N 318-ФЗ)
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Изучив извещение, опубликованное в Экономической газете «Приват-аукцион» № 41(955) от 10.10.2014, о предстоящем проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Вокзальная, 26, извещение № 101014/0758790/01, опубликованное на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, Комиссия пришла к выводу, что в извещении указаны все сведения, предусмотренные ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ. В извещениях указан срок аренды – 3 года.

Таким образом, оснований для признания действий организатора торгов – Комитета при проведении открытого аукциона по извещению № 101014/0758790/01 (опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой незаконными и выдачи ему предписания отсутствуют.

Рассмотрев распоряжение администрации города Белгорода от 03.10.2014 № 1877 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ул. Вокзальная, 26» Комиссия признаков нарушения антимонопольного законодательства не обнаружила. Распоряжение издано в пределах полномочий органа местного самоуправления с соблюдением норм градостроительного и земельного законодательства.

Вместе с тем, Комиссия учитывает, что администрация города Белгорода не является организатором торгов, следовательно в её действиях не усматривается нарушение порядка антимонопольного законодательства.

Кроме того, на момент рассмотрения жалобы заявителем не представлено доказательств и в материалах дела № 398-14-И не имеется документов и сведений, подтверждающих нарушение или ущемление прав или законных интересов ЗАО «Желдорипотека» действиями организатора торгов.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

решила

признать жалобу ЗАО «Желдорипотека на действия организатора торгов – Комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода при проведении открытого аукциона по извещению № 101014/0758790/01 (опубликовано

на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.