

В действиях Управления имущественных отношений Администрации г.Ижевска, выразившихся в создании необоснованных преимуществ осуществления предпринимательской деятельности некоторым хозяйствующим субъектам путем предоставления права фактического пользования муниципальным имуществом, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), что установлено из следующего.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике (далее – Удмуртское УФАС России) была проведена плановая выездная проверка в отношении функционального органа Администрации города Управления имущественных отношений Администрации г. Ижевска. По результатам проведенной проверки составлен акт проверки от 30.05.2017 года №66.

13.06.2017 года в адрес Удмуртского УФАС России поступили возражения Управления имущественных отношений Администрации г.Ижевска на акт проверки от 30.05.2017 года №66.

Из рассмотренных материалов проверки, а также возражений, представленных Управлением имущественных отношений Администрации г.Ижевска установлено следующее.

27.01.2016 года в адрес Управления обратилось ООО «Яра» с просьбой в предоставлении в аренду нежилого помещения площадью 54, 1 кв.м., расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 247 для использования помещения в производственно-складских целях.

Ответов на данное обращение Общества Управлением не представлено.

Начиная с февраля 2016 года Управлением ежемесячно начали направляться в адрес ООО «Яра» претензии о фактическом использовании Обществом нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 247 с выставлением счетов на оплату за пользование помещением: исх. №01-19/1014 от 18.03.2016 года на сумму 3982, 75 рубля; исх.№01-19/1260 от 01.04.2016 на сумму 13607, 72 рубля; исх.№01-19/1771 от 05.05.2016 года на сумму 9624, 97 рубля; исх. №01-19/2212 от 02.06.2016 года на сумму 19249, 94 рубля; исх.№01-19/2675 от 04.07.2016 года на сумму 9624,97 рубля; исх.№01-19/3116 от 03.08.2016 года на сумму 19249,94 рубля; исх.№01-19/3537 от 01.09.2016 года на сумму 9624,97 рубля; исх.№01-19/3925 от 03.10.2016 года на сумму 9624,97 рубля; исх.№01-19/4396 от 01.11.2016 года на сумму 19249, 94 рубля; исх.№01-19/5000 от 05.12.2016 года на сумму 28874, 91 рубля. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила – 100 232, 45 рублей;

Установлено, что предписания об освобождении муниципального имущества в связи с его незаконной эксплуатацией Управлением в адрес ООО «Яра» не направлялись. Конкурсные процедуры по передаче прав на нежилое помещение не проводились.

Основания, по которым Общество занимало нежилое помещение площадью 54, 1 кв.м., без проведения конкурентных процедур, Управлением не указаны.

Подобного рода претензии о фактическом использовании нежилых помещений с

выставлением счетов оплаты, Управлением за период 2016 года были направлены следующим хозяйствующим субъектам:

- ООО «СтройМодуль» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 290, площадью 149, 1 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила – 50 164, 46 рублей;

- ООО «Стройкомполит» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 290, площадью 149, 1 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила – 192 188, 50 рублей;

- ООО «УК «Ижевское управление жилищным фондом» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Четырнадцатая, 60а, площадью 103,3 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 137 466, 17 рублей;

- ИП <...> фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 290, площадью 159, 5 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 190 842, 40 рублей;

- ИП <...> фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 290, площадью 159, 5 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 50 845, 44 рублей;

- ООО «Семья и брак» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Красноармейская, 164, площадью 62, 2 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 107 646, 71 рублей;

- ИП <...> фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Пушкинская, 226, площадью 48,6 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 74 250, 00 рублей;

- ИП <...> фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 10, площадью 81,0 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 175 053, 12 рублей;

- ООО «Пион» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Коммунаров, 195, площадью 70,0 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 180 193, 02 рублей;

- ООО «АмурПромСервис» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 189, площадью 58, 9 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 140 832, 48 рублей;

- ООО «Единое РСУ» фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 216, площадью 219,2 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 312 064, 00 рублей;

- ИП <...> фактическое использование нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Ижевск, ул. Орджоникидзе, 24, площадью 111, 3 кв.м. Сумма, начисленная по претензиям в совокупности составила 155 654, 28 рублей;

В соответствии с частью 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.

Часть 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции устанавливает, что порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Данный порядок установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Установлено, что нежилые помещения, фактически используемые хозяйствующими субъектами, не подпадают под исключительные обстоятельства, установленные частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, дающие право передачи муниципального имущества без проведения конкурсных процедур, таким образом, передача прав по данным нежилым помещениям возможна только по результатам конкурсных процедур.

В результате предоставления отдельным хозяйствующим субъектам преимущественного права пользования муниципальным имуществом в нарушение порядка, установленного статьей 17.1 Закона о защите конкуренции создаются более выгодные условия деятельности (преимущества) данным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1. Закона о защите конкуренции), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведенных 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.

Положения статьи 17.1. Закона о защите конкуренции введены законодателем в целях защиты интересов неопределенного круга лиц. Поэтому применительно к срочным договорам, срок действия которых на момент вступления в силу статьи 17.1. Закона о защите конкуренции истек, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы

действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечало бы целям Закона о защите конкуренции. Поскольку только передача соответствующих прав на конкурентной основе позволяет обеспечить равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

В возражениях, представленных Управлением имущественных отношений Администрации г.Ижевска, указано, что нежилые помещения, расположенные по адресам: ул. Удмуртская 247, ул. Удмуртская 290, ул. Красноармейская, 164, ул. Пушкинская, 226, ул. 30 лет Победы, ул. Коммунаров, 195, ул. Коммунаров, 189, ул. Орджоникидзе, 24 были включены в Прогнозный план приватизации муниципального имущества г. Ижевска, утвержденный решением Городской думы г. Ижевска от 17.12.2015 года №62.

Управлением проводилась работа по подготовке объектов к торгам. В целях исключения безвозмездного пользования, пользователям направлялись претензии с приложением счетов на оплату за фактическое пользование нежилых помещений.

Решением Городской думы г. Ижевска от 15.09.2016 года №222 нежилое помещение по ул. Удмуртская, 290 было исключено из Прогнозного плана приватизации г. Ижевска на 2016 год с целью проведения торгов на право заключения договоров аренды.

14.03.2017 года, 19.04.2017 года были проведены аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества. Аукционы были признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества урегулированы статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 года № 67 (далее - Порядок).

Порядок осуществления приватизации государственного и муниципального имущества регламентирован положениями Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ «О приватизации»).

Регламентированию продажи государственного или муниципального имущества на аукционе посвящена статья 18 ФЗ «О приватизации». Не урегулированные настоящей статьей и связанные с проведением аукциона отношения, кроме того, [регулируются](#) Постановлением Правительства РФ от 12.08.2002 № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе и Положения об организации продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе».

Таким образом, передача прав на муниципальное имущество, включая, продажу муниципального имущества, должна осуществляться по торгам.

Ссылки на конкурсные процедуры, проводимые в 2017 году, не применимы к рассмотрению в данном случае, поскольку проверяемый период в рамках проверки был 2016 год, в период которого установлены факты фактического использования нежилых помещений, при установлении которых Управлением не предпринимались действия по возврату муниципального имущества, эксплуатируемого на незаконных основаниях, в казну Удмуртской Республики.

Также в письменных возражениях Управлением указано, что приказом Администрации г. Ижевска от 17.08.2015 года №762 помещения, расположенные по адресам: ул. Четырнадцатая, 60а, ул. Удмуртская, 216 включены в Перечень имущества, которое может быть предоставлено социально ориентированным некоммерческим организациям.

15.11.2016 года, 16.02.2017 года были проведены конкурсы по предоставлению имущества МО «Город Ижевск» в безвозмездное пользование или в аренду социально ориентированной некоммерческой организации. В последующем данное нежилое помещение было включено в прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2017 год.

Как установлено выше, с конца 2015 года и в период 2016 года нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Четырнадцатая, 60а фактически использовалось ООО «УК «Ижевское управление жилищным фондом», а нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Удмуртская, 216 фактически использовалось ООО «Единое РСУ», данные Общества, осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами и не является субъектами социально ориентированных некоммерческих организаций, в связи с чем, фактическое использование данных нежилых помещений было осуществлено в нарушение порядка ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Установив факт использования хозяйствующими субъектами нежилых помещений, Управлением ежемесячно направлялись в адрес субъектов претензии с выставлением счетов за фактическое использование муниципального имущества. Предписания по освобождению нежилых помещений в связи с использованием их на незаконных основаниях Управлением не выдавались, действия, направленные на проведение конкурсных процедур в отношении данных нежилых помещений Управлением не проводились, что предоставило преимущественное право пользования недвижимым имуществом в нарушение порядка установленного статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая установленные обстоятельства в действиях Управления имеются признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, что выразилось в создании необоснованных преимуществ осуществления предпринимательской деятельности хозяйствующим субъектам путем предоставления права пользования муниципальным имуществом, что приводит или может привести к ограничению, устранению или недопущению конкуренции на рынке недвижимого имущества.

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции», предупреждение выдается в случае выявления признаков нарушения ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции». Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В соответствии с п. 3.4 Приказа от 22.01.2016, при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается, и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Принимая во внимание факт установления признаков нарушения антимонопольного законодательства, Удмуртское УФАС России предупреждает Управление имущественных отношений Администрации г.Ижевска о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем принятия мер по возврату муниципального имущества, фактически используемое хозяйствующими субъектами на незаконных основаниях, в казну Удмуртской Республики.

Настоящее предупреждение надлежит выполнить в срок **до 07.08.2017г.**

О выполнении предупреждения сообщить в Удмуртское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности (часть 6 статьи 39.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»)

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Врио руководителя <...>