

Департамент земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района Красноярского края

648000, Эвенкийский район, Красноярский край,

п.г.т. Тура, Советская, 2

ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк»

648490, Эвенкийский район, Красноярский край,

с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14

МП «Ванавараэнерго»

648490, Эвенкийский район, Красноярский край,

с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14

## РЕШЕНИЕ

от «22» февраля 2012 года по делу № 643-15-11  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена сторонам по делу на заседании Комиссии 10 февраля 2012.

В полном объеме решение изготовлено 22 февраля 2012.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии – Денк В.А., начальник отдела антимонопольного контроля, Высотина Н.О., главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, рассмотрев дело № 643-15-11, возбужденное по признакам нарушения департаментом земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района Красноярского края (648000, Эвенкийский район, Красноярский край, п.г.т. Тура, Советская, 2) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

## УСТАНОВИЛА:

В рамках анализа информации, представленной администрацией Эвенкийского муниципального района на запрос управления № 13672 от 22.08.2011 выявлен трехсторонний договор аренды № АТ-29 от 01.01.2007 (срок договора аренды 11 месяцев). Согласно данному договору имущество, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14 (кабинеты №№ 30, 31, 32, 46 общей площадью 82,2 кв. м.), было передано ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

Срок договора аренды № АТ-29 от 01.01.2007 неоднократно продлялся дополнительными соглашениями: от 19.02.2009 (сроком до 30.11.2009); от 01.12.2009 (сроком до 30.01.2010), от 01.02.2010 (сроком до 31.03.2010); от 01.03.2011 (сроком до 31.03.2011); от 01.04.2011 (сроком до 01.03.2012).

При этом, в рамках дополнительного соглашения от 01.04.2011 ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» были предоставлены дополнительные площади для размещения банкомата (комнаты № 115, 117, 116). Предоставление в аренду указанных помещений было согласовано с департаментом земельно-имущественных отношений администрации ЭМР письмом № 173 от 25.04.2011.

По договору аренды № АТ-29 от 01.01.2007 ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» переданы права пользования на недвижимое муниципальное имущество, под служебные помещения, которое в свою очередь закреплено за МП «Ванавараэнерго» на праве хозяйственного ведения по договору от 11.01.2010.

Договор № АТ-29 от 01.01.2007 является трехсторонним (арендодатель-арендатор-организация): департамент земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района выступает от лица собственника муниципального имущества как арендодатель, дающий разрешение организации – МП «Ванавараэнерго» право передать имущество арендатору – ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк».

Дача департаментом земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района, действующего от имени собственника муниципального имущества, согласия на заключение договора аренды № АТ-29 от 01.01.2007 в отношении муниципального имущества (с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14), закрепленного за юридическим лицом – МП «Ванавараэнерго» на праве хозяйственного ведения является преимуществом, которое обеспечивает ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке и согласно статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» должно было быть осуществлено на торгах.

Действия департамента земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района по разрешению на передачу муниципального имущества, закрепленного за МП «Ванавараэнерго», в аренду ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» не были произведены (осуществлены) в соответствии с требованиями статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

По данному факту Красноярским УФАС России на основании Приказа от 07.12.2011

№ 1043 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 643-15-11 в отношении департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР по признакам нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 643-15-11 от 07.12.2011 его рассмотрение было назначено на 13.12.2011.

13 декабря 2011 года состоялось рассмотрение дела № 643-15-11 с участием представителя департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР - <...> (доверенность от 01.12.2011).

Учитывая необходимость получения дополнительной информации, которая может повлиять на решение Комиссии при квалификации действий департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР на соответствие требованиям антимонопольного законодательства рассмотрение дела было отложено на 3 февраля 2012.

3 февраля 2012 года состоялось рассмотрение дела № 643-15-11 с участием представителя департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР - <...> (доверенность от 01.02.2012).

В деле объявлялся перерыв до 10 февраля 2012 года (на семь календарных дней) с целью получения договоров, заключенных между департаментом земельно-имущественных отношений администрации ЭМР, МП «Ванавараэнерго», ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» до 2011 года на право аренды муниципального имущества (с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14, кабинеты № 30, 31, 32, 46).

10 февраля 2012 года департаментом земельно-имущественных отношений администрации ЭМР был представлен договор от 05.05.2004, заключенный между государственным предприятием Эвенкийского автономного округа «Ванавараэнерго» и ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» на право аренды муниципального имущества (с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14, кабинеты № 30, 31, 32, 46).

Факт нарушения антимонопольного законодательства департамент земельно-имущественных отношений администрации ЭМР не признает, ссылаясь на тот факт, что торги на право заключения договора аренды должны были быть проведены МП «Ванавараэнерго» в силу письменного согласия департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР от 25.04.2011 № 173 на сдачу муниципальным предприятием помещений № 115, 116, 117 (с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14) ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк».

В качестве правовой позиции правомерности действий департамент земельно-имущественных отношений администрации ЭМР ссылается на пункт 3.8 Устава муниципального предприятия Эвенкийского муниципального района «Ванавараэнерго», статью 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Эвенкийского муниципального района, утвержденного решением районного Совета депутатов ЭМР от 23.06.2011 № 3-933-3, Положение о департаменте земельно-имущественных отношений

администрации ЭМР, утвержденного решением Эвенкийского районного Совета депутатов от 23.02.2011 № 2-870-15.

Комиссия, исследовав материалы дела, отмечает.

В соответствии с частью 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом. При этом органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

Согласно статье 608 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

В соответствии со статьей 295 ГК РФ предприятие не вправе сдавать в аренду недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения без согласия собственника.

Согласно статье 215 ГК РФ от имени муниципального образования права собственника в отношении муниципального имущества осуществляют органы местного самоуправления.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии со статьями 294, 296 ГК РФ.

Функции по управлению муниципальным имуществом Эвенкийского муниципального района осуществляет департамент земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района.

Регулирование арендных отношений с объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности, подчинено особым правилам.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Частью 1 статьи 3 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что названный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

В соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

ФЗ «О защите конкуренции» определено, что передача органами местного самоуправления муниципального имущества в пользование осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии со статьей 17.1 ([статья](#) введена Федеральным [законом](#) от 30.06.2008 № 108-ФЗ)

Отсутствие согласия департамента земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района на передачу в аренду, находящихся в хозяйственном ведении МП «Ванавараэнерго», спорного помещения повлекло бы ничтожность договора в силу статьи 168 ГК РФ.

Таким образом, после вступления в действие статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» любое предоставление муниципального имущества без проведения торгов (конкурсов, аукционов), является нарушением требований статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства. С момента заключения соглашения о пролонгации договора аренды возникают новые сроки исполнения обязательств.

В соответствии с п.п. 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» РФ заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора. При подписании дополнительных соглашений, намерения

подписавших сторон были с достаточной степенью очевидности направлены на заключение договора аренды на новый срок. В результате заключения дополнительного соглашения к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникло новое обязательство, соответственно оно является новым договором аренды и должно заключаться с соблюдением норм, действующих в момент его заключения, в том числе ст. 17.1, 19, 20 ФЗ «Защите конкуренции».

Таким образом, договор аренды № АТ-29 от 01.01.2007 был заключен в период действия ФЗ «О защите конкуренции», равно как и дополнительные соглашения к нему от 19.02.2009; от 01.12.2009, от 01.02.2010; от 01.03.2011; от 01.04.2011.

В соответствии с положениями статьи 41.1 ФЗ «О защите конкуренции» определен срок исковой давности за нарушение антимонопольного законодательства. В связи с истечением сроков трехлетней давности меры административного пресечения возможно применить только в отношении дополнительных соглашений от 01.12.2009, от 01.02.2010; от 01.03.2011; от 01.04.2011 к договору аренды № АТ-29 от 01.01.2007.

Системный анализ приведенных норм права свидетельствует об установленном действующим законодательством запрете органам местного самоуправления давать согласие на заключение договоров аренды в отношении муниципального, закрепленного за юридическим лицом на праве хозяйственного ведения без осуществления публичных процедур, при соблюдении которых иные потенциальные участники рынка имеют равную и справедливую возможность реализовать право на получение такого имущества.

Комиссия отмечает, что ссылка департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР на то, что МП «Ванаварэнерго» допущено нарушение антимонопольного законодательства в части не проведения торгов на право сдачи муниципального имущества в аренду является не состоятельной.

Проанализировав Устав муниципального предприятия Эвенкийского муниципального района «Ванаварэнерго», положения ГК РФ, Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Эвенкийского муниципального района, утвержденного решением районного Совета депутатов ЭМР от 23.06.2011 № 3-933-3, Положение о департаменте земельно-имущественных отношений администрации ЭМР, утвержденного решением Эвенкийского районного Совета депутатов от 23.02.2011 № 2-870-15 Комиссия приходит к выводу о том, что департамент земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района, осуществляя функции по управлению муниципальным имуществом Эвенкийского муниципального района не наделил МП «Ванаварэнерго» полномочиями на проведение процедуры торгов на право сдачи муниципального имущества, расположенного по адресу: с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14, в аренду.

В силу статьи 295 ГК РФ передача муниципальным предприятиям прав владения и (или) пользования в отношении имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения, может осуществляться по согласию (заданию) собственника такого имущества.

В соответствии с частью 3 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям, осуществляется по результатам торгов.

Согласно пункту 4 Правилами 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, утвержденными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67 организатором конкурсов или аукционов являются при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, указанного в [части 3 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции», - уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

В случае если муниципальное имущество передается по результатам торгов собственник уполномочивает обладателя права хозяйственного ведения на организацию и проведение соответствующих торгов, а также дает согласие (задание) на передачу такого имущества до начала организации данных торгов. Указанная позиция, в том числе, изложена в письме ФАС России от 28.09.2010 № АЦ/32580 «О разъяснении вопросов применения антимонопольного законодательства».

Таким образом, департамент земельно-имущественных отношений администрации ЭМР, действующий от имени собственника муниципального имущества, не имел возможности давать согласие на заключение договора аренды № АТ-72 от 01.06.2011 в отношении муниципального имущества (с. Ванавара, ул. Нефтеразведочная, 14), закрепленного за МП «Ванаварэнерго» на праве хозяйственного ведения без соблюдения установленных действующим законодательством процедур.

Предоставление ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» муниципального имущества в нарушение установленного порядка может препятствовать развитию конкуренции и ущемлять интересы отдельных хозяйствующих субъектов, желающих получить права на муниципальное имущество. В данном случае ограничение конкуренции рассматривается в части возможного ограничения конкуренции за получение права пользования муниципальным имуществом.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом - объектами муниципальной собственности путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц. Кроме того, проведение торгов обеспечит выбор наиболее эффективного пользователя имуществом.

Наряду с ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» иные хозяйствующие

субъекты имели бы возможность претендовать на право заключения договора аренды при проведении торгов, конкурируя друг с другом за право обладания ограниченным ресурсом (муниципальным имуществом).

Предоставление муниципального имущества на новый срок без проведения торгов создало административный барьер со стороны департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для индивидуального предпринимателя.

На основании части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется поддержка конкуренции. Данная конституционная гарантия реализована в законодательстве о конкуренции. Запрет для органов местного самоуправления по совершению действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, установлен частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Департамент земельно-имущественных отношений администрации ЭМР, дав согласие на заключение договора аренды № АТ-72 от 01.06.2011 и дополнительных соглашений к нему в отношении муниципального имущества, закрепленного за МП «Ванаварэнерго» на праве хозяйственного ведения, в нарушение установленного порядка, ущемил в правах иных хозяйствующих субъектов (потенциальных хозяйствующих субъектов), осуществляющих (имеющих намерение осуществлять) предпринимательскую деятельность.

В соответствии с вышеизложенным Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях департамента земельно-имущественных отношений администрации ЭМР, выразившихся в согласовании заключения договора аренды № АТ-72 от 01.06.2011 и дополнительных соглашений к нему, нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Однако, как следует из пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Федерального закона «О защите конкуренции»), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения 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.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ).

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О



защите конкуренции», Комиссия по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать департамент земельно-имущественных отношений администрации Эвенкийского муниципального района Красноярского края нарушившим часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части совершения действий, ограничивающих (имеющих возможность ограничить) конкуренцию, выразившихся в предоставлении ЗАО АИКБ «Енисейский объединенный банк» муниципального имущества путем заключения дополнительных соглашений от 01.12.2009, от 01.02.2010; от 01.03.2011; от 01.04.2011 к договору аренды № АТ-29 от 01.01.2007 к договору аренды № АТ-72 от 01.06.2011 без проведения торгов.

2. Учитывая пункт 1 Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в соответствии с которым, договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды предписание не выдавать.

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

В соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Председатель Комиссии  
Лужбин

Е.А.

Члены Комиссии  
Денк

В.А.

Н.О. Высотина

- [reshenie\\_po\\_no\\_643-15-11.doc](#)