

## РЕШЕНИЕ

по делу № 672-15-а

« 23 » октября 2015 г.

г.

Пермь

Резолютивная часть решения оглашена «13» октября 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» октября 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе (далее также - Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России):

### Председатель Комиссии:

**Плаксин А.В.**, и.о. заместителя руководителя Управления;

### Члены Комиссии:

**Баранов Д.Е.**, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

**Литвинов П.И.**, ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

при участии Зинатова С.Г. (предъявлен паспорт <...> представителя Администрации Уинского муниципального района и ООО «Уинскавтотранс» на рассмотрение дела не явились – извещены о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом,

рассмотрев дело № 672-15-а, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Уинского муниципального района Пермского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, а именно – Зинатова С.Г. путем неправомерного предоставления ООО «Уинскавтотранс» преимущественных условий деятельности посредством заключения с последним договора купли-продажи недвижимого имущества № 12 от 26.03.2014 г. в нарушение норм Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», что приводит либо может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке использования муниципального недвижимого имущества в

Уинском муниципальном районе.

### **УСТАНОВИЛА:**

20.01.2015 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю (далее также – Пермское УФАС России) поступило заявление Зинатова С.Г. (вх. № 000640) (далее также – заявитель) о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации Уинского муниципального района Пермского края (далее также – Администрация, ответчик) при распоряжении муниципальным имуществом. В частности, заявитель указывает, что между Администрацией и ООО «Уинскавтотранс» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 12 от 26.03.2014 г., согласно которого ООО «Уинскавтотранс» передано в собственность 1-этажное кирпичное здание тепловой стоянки общей площадью 663,9 кв.м. и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования здания тепловой стоянки, общей площадью 968 кв.м., расположенные по адресу: Пермский край, Уинский район, с. Уинское, ул. Коммунистическая, 89 (п.п.1.1, 1.2 договора). Данный договор был заключен неправомерно, что подтверждается выводами проверки прокуратуры Уинского района, проведенной по данному факту.

Администрацией представлены письменные пояснения (от 16.02.2015 г. № СЭД-01-02-20-126), в которых сообщается, указанное имущество было продано на основании решения Земского собрания Уинского муниципального района от 27.06.2013 г. № 575 «О внесении изменений в решение Земского собрания района от 22.11.2012 г. № 518 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Уинского муниципального района на 2013 год и плановый период 2014-2015 годы», распоряжения администрации Уинского муниципального района от 16.09.2013 г. № 260-01-01-04 «О продаже муниципального имущества».

ООО «Уинскавтотранс» письменных пояснений на рассмотрение дела не представило.

**Изучив представленные в материалы дела документы и информацию, заслушав доводы сторон, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

15.06.2008 между Комитетом по управлению имуществом администрации Уинского муниципального района Пермского края (арендодателем) и ООО «Уинскавтотранс» (арендатором) был подписан договор аренды недвижимого имущества, согласно которому в аренду ООО «Уинскавтотранс» передано здание тепловой стоянки и здание диспетчерской, расположенные по адресу: с. Уинское, ул. Коммунистическая, 89 (п.1.1 договора). Срок действия договора аренды был определен с 01.07.2008 по 30.06.2009 (п.1.3 договора). Имущество передано по акту приема-передачи от 01.07.2008 (л.д.22). Впоследствии, сторонами были подписаны

дополнительные соглашения к данному договору о продлении срока его действия от 28.12.2009, 12.04.2010, 28.12.2010, 01.04.2011, 10.01.2012, 09.01.2013, 01.07.2013.

26.03.2014 г. между Уинским муниципальным районом Пермского края (продавцом) и ООО «Уинскавтотранс» (покупателем) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 12, согласно которому покупателю передано в собственность 1-этажное кирпичное здание теплой стоянки, общей площадью 663,9 кв.м., и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования здания теплой стоянки, общей площадью 968 кв.м., расположенные по адресу: Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Коммунистическая, 89 (п.п.1.1, 1.2 договора). Стоимость имущества определена в размере 965 894 руб. без учета НДС (п.2.1 договора). Имущество передано покупателю по акту приема-передачи от 05.05.2014 г. Государственная регистрация перехода права собственности покупателя не проводилась, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 27.02.2015. Указанный договор был подписан на основании преимущественного права на приобретение указанного имущества у ООО «Уинскавтотранс».

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Конкуренция представляет собой 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 на соответствующем товарном рынке (п. 7 ст. 4 Закона о защите конкуренции).

В рассматриваемом случае конкуренция выражается в соперничестве хозяйствующих субъектов за право на заключение договора купли-продажи указанного муниципального имущества Уинского муниципального района.

Так, для признания в действиях (бездействии) Администрации нарушения антимонопольного законодательства необходимо установить, что указанные действия (бездействия) не основаны на нормах действующего законодательства РФ и их результатом стало, либо могло стать ограничение, устранение, недопущение конкуренции на рынке использования муниципального недвижимого имущества в Уинском муниципальном районе.

В силу части 1 статьи 217 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности

недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества, регулируются Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ).

Согласно ст. 3 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при возмездном отчуждении арендуемого имущества из государственной собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности). При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что арендуемое имущество по состоянию на 1 июля 2013 года находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона; а также отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества в соответствии с частью 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, а в случае, предусмотренном частью 2 или частью 2.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, - на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В соответствии с частью 3 статьи 433 Гражданского кодекса РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ.

Согласно порядку определения срока аренды, определенному в пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения пункта 2 статьи 651 Кодекса признается равным году. Согласно п.1 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.11.2009 N 134 "О некоторых

вопросах применения Федерального закона "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства", и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" при применении положений статьи 3 Закона N 159-ФЗ судам следует иметь в виду, что субъект малого или среднего предпринимательства пользуется правом на приобретение только при условии, что он является арендатором по договору аренды недвижимого имущества (заключенному как с указанием срока аренды, так и на неопределенный срок), действующему на момент принятия соответствующим органом решения о приватизации данного имущества (в том числе и по договору аренды, действие которого возобновлено на неопределенный срок по правилам пункта 2 статьи 621 ГК РФ). В пункте 4 указанного письма разъяснено, что договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, может являться основанием для возникновения права на приобретение этого имущества только в том случае, если он был зарегистрирован в установленном законом порядке либо имеется вступившее в законную силу решение суда о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 Кодекса).

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ сделки по приватизации государственного или муниципального имущества и иные сделки, направленные на возмездное отчуждение государственного или муниципального имущества и совершенные с нарушением требований, установленных настоящим Федеральным законом, ничтожны.

Принимая во внимание, что срок договора аренды от 15.06.2008 г. был определен сторонами с 01.07.2008 по 30.06.2009 г., то есть равным году, а государственная регистрация договора аренды сторонами не проводилась, у ООО «Уинскавтотранс» преимущественное право на приобретение спорного имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ, не возникло. Учитывая, что ООО «Уинскавтотранс» не являлся надлежащим субъектом преимущественного права на приобретение спорного имущества, заключенный договор купли-продажи № 12 от 26.03.2014 г. противоречит ст.ст. 1, 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, в связи с чем, является данная сделка является ничтожной.

Указанные выводы подтверждаются в решении Арбитражного суда Пермского края от 28.04.2015 г. по делу № А50-2619/2015, оставленным без изменения Семнадцатым арбитражным апелляционным судом (Постановление № 17АП-7701/2015-ГК).

С учетом вышеизложенного, изучив обстоятельства рассматриваемого дела, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что Администрация заключила с ООО «Уинскавтотранс» договор купли-продажи № 12 от 26.03.2014 г. неправомерно, а стало быть потенциально ограничила иных хозяйствующих субъектов в праве на заключение такого договора по итогам проведения обязательной процедуры торгов. В связи с этим, Комиссия Пермского УФАС России усматривает в действиях Администрации нарушение ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссией антимонопольного органа учтено, что Зинатов С.Г. с 28.12.2012 г. прекратил свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя

(Свидетельство 59 № 004682472 от 28.12.2012 г.) ввиду нецелесообразности ее осуществления по причине отсутствия возможности использования им указанного муниципального имущества, незаконно переданного в аренду ООО «Уинскавтотранс». В настоящее время в качестве индивидуального предпринимателя зарегистрирован сын Зинатова С.Г. – Зинатов А.С. (Свидетельство 59 № 004682017 от 02.10.2012 г.), который также рассматривает возможность использования указанного муниципального имущества в своей хозяйственной деятельности. Вместе с тем, в ходе рассмотрения дела Зинатова С.Г. пояснил, что не исключает возможности возвращения к осуществлению им предпринимательской деятельности.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

На основании указанных норм, Пермское УФАС России считает возможным выдать Администрации обязательное для исполнения предписание, направленное на недопущение нарушений антимонопольного законодательства в будущем, а также о принятии мер по возврату вышеуказанного муниципального имущества в муниципальную казну.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **РЕШИЛА:**

**1.** Признать в действиях (бездействии) нарушение Администрацией Уинского муниципального района Пермского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, а именно – Зинатова С.Г. путем неправомерного предоставления ООО «Уинскавтотранс» преимущественных условий деятельности посредством заключения с последним договора купли-продажи недвижимого имущества № 12 от 26.03.2014 г. в нарушение норм Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», что приводит либо может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке использования муниципального недвижимого имущества в Уинском муниципальном районе.

**2.** Выдать Администрации Уинского муниципального района Пермского края обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение допущенного нарушения антимонопольного законодательства путем принятия мер по возврату муниципального имущества (1-этажное кирпичное

здание теплой стоянки, общей площадью 663,9 кв.м., и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования здания теплой стоянки, общей площадью 968 кв.м., расположенные по адресу: Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Коммунистическая, 89) в муниципальную казну.

**Председатель Комиссии  
Плаксин**

**А.В.**

**Члены Комиссии  
Баранов**

**Д.Е.**

**П.И. Литвинов**

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Литвинов Павел Игоревич,

+7 (342) 235-10-36.

to59-litvinov@fas.gov.ru