

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 31 января 2013 года

В полном объеме решение изготовлено 12 февраля 2013 года

№ 05-03/1082

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 136-11/12 по признакам нарушения Советом муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечен Совет муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - Совет МО ГО «Воркута», Совет городского округа), место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7.

Согласно статье 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления) муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения; городской округ - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Вопросы местного значения - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации и настоящим Федеральным [законом](#) осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно. Органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по

решению вопросов местного значения.

Пунктом 3 части 1 статьи 16 Закона об общих принципах организации местного самоуправления к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

В силу части 1 статьи 34 Закона об общих принципах организации местного самоуправления структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Закона об общих принципах организации местного самоуправления органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно пункту 5 части 10 статьи 34 Закона об общих принципах организации местного самоуправления в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Пунктом 3 части 1 статьи 11 Устава муниципального образования городского округа «Воркута», принятым Советом МО ГО «Воркута» 27.02.2006 (далее - Устав МО ГО «Воркута»), к вопросам местного значения отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

По части 1 статьи 31 Устава МО ГО «Воркута» Совет городского округа является представительным органом городского округа.

По пункту 5 части 1 статьи 35 Устава МО ГО «Воркута» в исключительной компетенции Совета городского округа находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Закон о защите конкуренции распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, 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.

По пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция - 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.

По пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности,

профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](#) Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в [пункте 3](#) части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном [главой 5](#) Закона о защите конкуренции;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. [Условия](#), при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным

антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к [объектам гражданских прав](#), оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании [пункта 1](#) части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Частью 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции определено, что в порядке, предусмотренном [частью 1](#) статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам

местного самоуправления.

Частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что до 01.07.2015 разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции и заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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 условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015.

Пунктами 1 - 16 части 1 статьи 17.1, частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции установлены исключения из общего порядка заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества.

В силу [пункта 2 статьи 615](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом, другим законом или иными правовыми [актами](#). В указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 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](#) Федерального закона «О защите конкуренции», [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), 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](#) Гражданского кодекса), 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](#) Гражданского кодекса, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) Гражданского кодекса).

Договор субаренды государственного или муниципального имущества предусматривает переход прав владения и пользования в отношении соответствующего имущества.

Следовательно, договоры субаренды государственного или муниципального имущества должны заключаться с соблюдением норм Закона о защите конкуренции.

Решением Совета МО ГО «Воркута» № 127 от 26.01.2012 «Об утверждении порядка передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», утверждено Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута»).

По пункту 1.3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута» арендодателем муниципального имущества выступает администрация муниципального образования городского округа в случае передачи в аренду имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями. В случае передачи в аренду имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, арендодателем выступают муниципальные предприятия и учреждения. Муниципальное унитарное предприятие, муниципальное бюджетное учреждение, муниципальное автономное учреждение вправе сдавать в аренду муниципальное имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, в порядке, установленном действующим законодательством. По пункту 1.4 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», арендаторами объектов аренды могут быть любые юридические и физические лица, в том числе иностранные.

Разделом 3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», определен порядок передачи в субаренду недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута».

По пункту 3.1 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», арендатор вправе передавать арендуемое имущество в субаренду с согласия арендодателя.

По пункту 3.2 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», срок действия договора субаренды не может превышать срока действия основного договора аренды.

По пункту 3.3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», заявление на рассмотрение возможности предоставления в субаренду арендуемого имущества арендатор представляет в администрацию муниципального образования городского округа. В заявлении указывается наименование субарендатора (юридического или физического лица), площадь, а также вид использования передаваемого имущества.

По пункту 3.4 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в

собственности МО ГО «Воркута», оформление разрешения на сдачу в субаренду муниципального имущества производится путем издания постановления администрации муниципального образования городского округа. Решение об отказе в выдаче разрешения на сдачу в субаренду сообщается заявителю в письменной форме.

Действия арендатором недвижимого имущества МО ГО «Воркута» в виде заключения с хозяйствующими субъектами договоров субаренды недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», в порядке, определенном разделом 3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», без проведения открытых торгов и при отсутствии условий, предусмотренных пунктами 1 - 16 части 1 статьи 17.1, частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции, есть действия в виде заключения соответствующих договоров в приоритетном порядке, и, соответственно, могут привести к ограничению конкуренции на товарных рынках в границах МО ГО «Воркута», участниками которых (фактическими, потенциальными) являются субарендаторы по таким договорам.

У Коми УФАС России имеется информация о передаче арендаторами недвижимого имущества МО ГО «Воркута» хозяйствующим субъектам в субаренду недвижимого имущества МО ГО «Воркута» в порядке, определенном разделом 3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», без соблюдения Закона о защите конкуренции.

Действия Совета МО ГО «Воркута» в виде принятия раздела 3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», предусматривающего порядок передачи в субаренду недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута», неучитывающий порядок передачи в субаренду муниципального имущества, установленный Законом о защите конкуренции, могут привести к ограничению конкуренции на товарных рынках в границах МО ГО «Воркута», участниками которых (фактическими, потенциальными) являются субарендаторы недвижимого имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута».

В таких действиях Совета МО ГО «Воркута» имеются нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать Совет МО ГО «Воркута» нарушившим часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в части действий в виде принятия раздела 3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута».

2. Выдать Совету МО ГО «Воркута» предписание об изменении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута».

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

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

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми

ПРЕДПИСАНИЕ

12 февраля 2013 года

№ 05-03/1082

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 12 февраля 2013 года по делу № АО 136-11/12 о нарушении Советом муниципального образования городского округа «Воркута», место нахождения: Республика Коми, город Воркута, площадь Центральная, дом 7 (далее - Совет МО ГО «Воркута»), части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Совету МО ГО «Воркута» в срок до 12.05.2013 изменить Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», утвержденное Решением Совета МО ГО «Воркута» № 127 от 26.01.2012 «Об утверждении порядка передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута» (далее - Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута»), путем изложения пункта 3.1 раздела 3 Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности МО ГО «Воркута» в следующей редакции: «Арендатор вправе передавать арендуемое имущество в субаренду с согласия арендодателя с соблюдением требований, установленных Законом о защите конкуренции»

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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