

## РЕШЕНИЕ

по делу № 21-А-11

12 августа 2011 года

г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Хакасского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии: Шалимов П.А. – заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного законодательства и рекламы (АЗР);

Члены комиссии:            Андрюшкова И.А. – главный специалист-эксперт отдела АЗР;

  Жукова И.И. - ведущий специалист-эксперт отдела АЗР;

  Исакова Е.А. – специалист-эксперт отдела товарных, финансовых рынков и естественных монополий,

в присутствии:

- директора ООО «Гранит» Хорунжина В.А., представителя ООО «Гранит» - адвоката Артеменко И.А.,

- представителя Администрации муниципального образования Усть-Абаканский район Чуркина А.В. (доверенность от 11.01.2011),

- представителя ООО «Межрайонные распределительные электрические сети» Иценко Е.В. (доверенность № 19 от 20.06.2011),

- директора Муниципального ремонтно-строительного предприятия (МРСП) п. Усть-Абакан Кравчука И.Н.,

рассмотрев материалы дела № 21-А-11, возбуждённого в отношении Муниципального ремонтно-строительного предприятия п. Усть-Абакан (ул. Добровольского, 10, пгт.Усть-Абакан, 655100), ООО «Гранит» (ул. Добровольского, 10, пгт.Усть-Абакан, 655100) и Администрации муниципального образования Усть-

Абаканский район (ул.Рабочая, 9, пгт.Усть-Абакан, 655100) по признакам нарушения статьи 16, части 3 статьи 17.1 Федерального закона от Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### **УСТАНОВИЛА:**

21 апреля 2011 года поступила жалоба ООО «Межрайонные распределительные электрические сети» (ООО МРЭС) на действия Муниципального ремонтно-строительного предприятия (МРСП) п. Усть-Абакан, ООО «Гранит» и Администрации муниципального образования Усть-Абаканский район, выразившиеся в передаче муниципального имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения у Муниципального ремонтно-строительного предприятия п. Усть-Абакан в аренду ООО «Гранит» путем заключения соответствующего договора от 20 сентября 2010 года, без торгов.

Усмотрев в действиях вышеперечисленных лиц признаки нарушения статьи 16, части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, 20 мая 2011 года возбуждено дело № 21-А-11.

На заседании комиссии представитель заявителя первоначально заявленные требования не поддержала, пояснив, что в настоящее время спорная ситуация разрешена: между ООО «Гранит» и ООО МРЭС заключен договор аренды нежилых помещений. Претензий у ООО МРЭС к ответчикам по настоящему делу не имеется.

Представитель ООО МРЭС согласилась, что указанный договор, исходя из состава его участников, является договором субаренды.

Представитель ООО «Гранит» с первоначально заявленными требованиями ООО МРЭС не согласился по следующим основаниям.

Спорное имущество находится в аренде у ООО «Гранит» с февраля 2008 года, что подтверждается представленными в материалы дела договорами аренды. В соответствии с частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции субъектам малого предпринимательства разрешено до 1 июля 2015 года заключать, в том числе, договоры аренды муниципального имущества без торгов. На этом основании был заключен договор аренды от 20 сентября 2010 года.

По вопросу срока действия договора аренды от 20 сентября 2010 года - с 20.09.2010 года по 20.09.2059 года, представитель ООО «Гранит» согласился, что он действительно не соответствует законодательно установленному предельному сроку заключения договоров аренды государственного, муниципального имущества. Представитель ООО «Гранит» пояснил, что в пункт 2.1 договора аренды от 20 сентября 2010 года внесены изменения, согласно которым срок действия данного договора ограничен 1 июля 2015 года. В качестве доказательства внесения изменений в указанный договор представлено дополнительное соглашение от 05 июля 2011 года.

Согласно пояснениям Администрации муниципального образования Усть-Абаканский район проведение торгов на право аренды муниципального имущества, расположенного по адресу: РХ, Усть-Абаканский район, п. Усть-Абакан, ул. Добровольского, 10, не требуется, поскольку отношения между МРСП и ООО «Гранит» сложились до 01.07.2008 г.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

В соответствии с постановлением главы Администрации муниципального образования Усть-Абаканский район от 09.06.2003 № 211-п муниципальное имущество, в том числе:

- 1). Материальный склад, общей площадью 674 кв.м., инв. №19-2-ЗНЗ, лит.Б, расположенный по адресу: РХ, Усть-Абаканский район, пгт.Усть-Абакан. ул. Добровольского, строение 10,
- 2). Административное здание, общей площадью 778,5 кв.м., инв. №18-1-ЗНЗ, лит.А, расположенное по адресу: РХ, Усть-Абаканский район, пгт.Усть-Абакан. ул. Добровольского, строение 10,
- 3). Гаражи, общей площадью 804,5 кв.м., инв. №20-2-ЗНЗ, лит.В, расположенные по адресу: РХ, Усть-Абаканский район, пгт.Усть-Абакан. ул. Добровольского, строение 10,

передано в хозяйственное ведение Муниципальному ремонтно-строительному предприятию п. Усть-Абакан.

Распоряжением главы Администрации муниципального образования Усть-Абаканский район от 19.10.2006 г. № 149-р МРСП разрешено сдавать указанное имущество в аренду.

Согласно договору № 2 аренды нежилого помещения от 11 февраля 2008 года Муниципальное ремонтно-строительное предприятие передало часть имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в аренду ООО «Гранит»: бытовое помещение общей площадью 573,9 кв.м., гаражи общей площадью 595,8 кв.м., материальный склад общей площадью 674 кв.м., находящееся по адресу: пгт. Усть-Абакан, ул. Добровольского, 10.

Подписи и печати сторон данного договора свидетельствуют о его продлении до 02.04.2010 года.

Право хозяйственного ведения на вышеперечисленное имущество зарегистрировано за Муниципальным ремонтно-строительным предприятием в июле 2010 года (Свидетельства о государственной регистрации права 19АА 278531, 19АА 278533, 19АА 278599).

С учетом вышеуказанных Свидетельств о государственной регистрации 02 апреля 2010 года между Муниципальным ремонтно-строительным предприятием и ООО «Гранит» заключен договор аренды на имущество:

- часть административного здания, расположенного по адресу: пгт. Усть-Абакан, ул. Добровольского, 10, с помещениями площадью 378,2 кв.м., 272,5 кв.м.,

- гаражи, расположенные по адресу: пгт. Усть-Абакан, ул. Добровольского, 10, общей площадью 804,5 кв.м.,

- материальный склад, расположенный по адресу: пгт. Усть-Абакан, ул. Добровольского, 10, общей площадью 674 кв.м.

20 сентября 2010 года между Муниципальным ремонтно-строительным предприятием и ООО «Гранит» заключен новый договор аренды на вышеуказанное имущество.

Согласно пункту 2.1 установлен срок действия данного договора аренды: с 20.09.2010 года по 20.09.2059 года.

05 июля 2011 года к вышеуказанному договору аренды было заключено дополнительное соглашение, в соответствии с которым срок действия договора аренды установлен с 20 сентября 2010 года по 01 июля 2015 года.

Как договор аренды от 20 сентября 2010 года, так и дополнительное соглашение к данному договору аренды от 05 июля 2011 года согласованы муниципальным образованием Усть-Абаканский район в лице руководителя Управления имущественных отношений Администрации муниципального образования Усть-Абаканский район В.Г.Обижаева.

Исследовав материалы дела, комиссия Хакасского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно [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 случаев, предусмотренных данной [статьей](#).

В силу [части 3 статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном [частью 1 настоящей статьи](#), осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям.

Частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон о развитии предпринимательства), 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.

Из материалов дела следует, что ООО «Гранит» с 11 февраля 2008 года на основании договора аренды владеет вышеперечисленным имуществом.

В соответствии со статьей 4 Закона о развитии предпринимательства к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальные предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

- 1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцать пять процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцать пять процентов;
- 2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:
  - а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;
  - б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;
- 3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Проанализировав представленные ООО «Гранит» документы, учитывая вышеуказанные критерии комиссия пришла к выводу, что ООО «Гранит» относится к субъектам малого предпринимательства.

Обязательным условием применения части 4 статьи 53 Закона о защите

конкуренции является отсутствие на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Перечисленные основания для досрочного расторжения должны быть установлены судом. Доказательств обращения Арендодателя в арбитражный суд, претензий к арендатору комиссии Хакасского УФАС России не представлено.

Принимая во внимание вышеизложенное, комиссия приходит к выводу о правомерности действий Муниципального ремонтно-строительного предприятия по заключению договора аренды от 20 сентября 2010 года, поскольку в данном случае имеются предусмотренные законом основания возобновления арендных отношений между Муниципальным ремонтно-строительным предприятием и ООО «Гранит» на новый срок без проведения конкурса или аукциона.

Вместе с тем, проанализировав вышеуказанный договор аренды, комиссия приходит к выводу, что его первоначальная редакция противоречит части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции в части предельного срока действия, установленного Федеральным законом (до 1 июля 2015 года). В частности, заключение договора аренды на срок, превышающий установленную законом дату, привело к ограничению конкуренции путем создания преимущественных условий деятельности ООО «Гранит» при получении муниципального имущества в аренду и устранению иных хозяйствующих субъектов от возможности аренды данного имущества на срок с 1 июля 2015 года по 20 сентября 2059 года.

Администрация муниципального образования Усть-Абаканский район, согласовав возможность передачи имущества, находящегося в хозяйственном ведении у Муниципального ремонтно-строительного предприятия сроком на 49 лет (до 20 сентября 2059 года), также действовала в интересах ООО «Гранит».

Данное нарушение квалифицируется комиссией Хакасского УФАС России по статье 16 Закона о защите конкуренции. Указанной статьей установлен запрет на заключение соглашений между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами и организациями, а также государственными внебюджетными фондами,

Центральным Банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектам, либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

В данном случае, по мнению комиссии Хакасского УФАС России, Муниципальное ремонтно-строительное предприятие, ООО «Гранит» и Администрация муниципального образования Усть-Абаканский район заключили соглашение (договор аренды от 20 сентября 2010 года), противоречащее антимонопольному законодательству и исключающее на длительный период (на 44 года - с 1 июля 2015 года по 20 сентября 2059 года) доступ на товарный рынок аренды муниципального имущества иных хозяйствующих субъектов.

Кроме того, Администрация муниципального образования Усть-Абаканский район также нарушила часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, которая устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Комиссия считает, что передача муниципального имущества сроком на 49 лет создала для ООО «Гранит» преимущественные условия в получении указанного имущества в долгосрочное владение и (или) пользование и препятствовала доступу к данному муниципальному имуществу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеозначенные права в отношении этого муниципального имущества.

Таким образом, дача Администрацией как собственником имущества согласия на передачу Муниципальным ремонтно-строительным предприятием муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения ООО «Гранит» сроком на 49 лет является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Нарушение Администрацией вышеуказанной нормы необоснованно предоставляет с 1 июля 2015 года по 20 сентября 2059 года ООО «Гранит» право пользования муниципальным имуществом, что имеет (может иметь) результатом ограничение конкуренции для других хозяйствующих субъектов в части доступа к данному ресурсу.

Дополнительным соглашением от 05 июля 2011 года договор аренды от 20 сентября 2010 года приведен в соответствие с требованиями части 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, до вынесения решения по существу дела, нарушение антимонопольного законодательства Муниципальным ремонтно-строительным предприятием, ООО «Гранит» и Администрацией муниципального образования Усть-Абаканский район добровольно устранено.

Учитывая вышеизложенное, в соответствии с частью 1 статьей 48 Закона о

конкуренции дело подлежит прекращению.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, комиссия

РЕШИЛА:

Председатель комиссии

П.А.Шалимов

Члены комиссии

И.А.Андрюшкова

И.И.Жукова

Е.А.Исакова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Республики Хакасия.