

Районный комитет по управлению
муниципальным имуществом
администрации Абанского Красноярского
края

ул.Пионерская, 4, п. Абан, 663740

ООО «Промбытжилсервис»

пер. Коммунальный, 10, п.Абан,

Абанский район, 663740

РЕШЕНИЕ

от 29 ноября 2011

г. Красноярск

по делу № 437-15-11

Резолютивная часть решения оглашена 16 ноября 2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 29 ноября 2011 года.

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; Корнилова Т.С., ведущий специалист-эксперт правового отдела, рассмотрев дело № 437-15-11, возбужденное в отношении районного комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции»),

При участии руководителя районного комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района <...> (распоряжение от 16.06.2010 №50-к),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России поступили материалы администрации Абанского района о муниципальном имуществе, переданном по договорам аренды хозяйствующим субъектам.

Из представленных материалов следует, что между районным комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района (далее РКУМИ) и ООО «Промбытжилсервис» был заключён договор № 9/1 передачи нежилого помещения в аренду от 1 апреля 2008 года. Предметом договора является обязательство Арендодателя передать во временное владение и пользование за плату муниципальное имущество и обязательство Арендатора принять имущество, указанное в акте приёма-передачи от 01.04.2008, заключающееся в 32 объектах - нежилых помещений, расположенных по адресу: Красноярский край, Абанский район, п. Абан для осуществления предпринимательской деятельности. Согласно пункту 1.2. договора срок действия устанавливается с 01.04.2008 по 01.11.2008.

Дополнительным соглашением к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года от 02 ноября 2008 года стороны установили срок действия договора аренды муниципального имущества № 9/1 от 1 апреля 2008 года с 02.11.2008 по 02.10.2009 года.

Дополнительным соглашением к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года от 2 октября 2009 года стороны установили срок действия договора аренды муниципального имущества № 9/1 от 1 апреля 2008 года с 03.10.2009 по 03.09.2010 года.

Дополнительным соглашением к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года от 1 июля 2010 года стороны установили срок действия договора аренды муниципального имущества № 9/1 от 1 апреля 2008 года с 04.09.2010 по 04.02.2011 года.

Дополнительным соглашением к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года от 1 июля 2010 года стороны установили срок действия договора аренды муниципального имущества № 9/1 от 1 апреля 2008 года с 05.02.2011 по 05.01.2012 года.

Дополнительным соглашением к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года от 7 апреля 2011 года стороны установили срок действия договора аренды муниципального имущества № 9/1 от 1 апреля 2008 года с 06.01.2012 по 31.12.2012 года.

По фактам заключения дополнительных соглашений к договору аренды № 9/1 передачи нежилого помещения в аренду от 1 апреля 2008 года от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года на основании приказа руководителя от 25.10.2011 года № 807 Красноярским УФАС России было возбуждено дело № 437-15-11 в отношении районного комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района по признакам нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 610 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При заключении договора аренды на новый срок у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими на момент их возникновения.

Применимые нормы права подлежат системному толкованию и вне связи с другими нормами права применяться не могут. Положения [статьи 621](#) ГК РФ о возобновлении договора на неопределенный срок должны применяться в системной связи с нормами [ФЗ «О защите конкуренции»](#), запрещающими заключение договоров на новый срок без проведения торгов и предусматривающими получение согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции.

Неограниченное применение правил [статьи 621](#) ГК РФ без учета положений иных специальных законов, в частности, [ФЗ «О защите конкуренции»](#), не согласуется с конституционными принципами обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции, лежащими в основе правового регулирования экономических отношений.

Согласно статье 425 ГК РФ 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. Соответственно, с момента заключения соглашений к договору аренды, возникли новые сроки исполнения обязательства.

В соответствии с п. 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора. Поэтому стороны не связаны условиями ранее действовавшего договора аренды.

В результате заключения дополнительных соглашений к договору аренды № 9/1 передачи нежилого помещения в аренду от 1 апреля 2008 года от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года, которыми был установлен новый срок действия договора аренды № 9/1 передачи нежилого помещения в аренду от 1 апреля 2008 года, возникли новые обязательства, и должны были быть заключены в соответствии с [ФЗ «О защите конкуренции»](#).

Дополнительные соглашения от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года были заключены без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

Комиссия, исследовав материалы дела № 437-15-11, отмечает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности.

Согласно статье 215 ГК РФ имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

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.

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

Согласно статье 1 [ФЗ «О защите конкуренции»](#) целью указанного закона является, в том числе защита конкуренции путём предупреждения и пресечения ограничения, устранения конкуренции.

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

После вступления в действие [ФЗ «О защите конкуренции»](#) любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных [ФЗ «О защите конкуренции»](#), или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением порядка предоставления государственной и муниципальной помощи (преференции).

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 [ФЗ «О защите конкуренции»](#) муниципальная помощь (преференция) - предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Согласно части 1 статьи 20 [ФЗ «О защите конкуренции»](#) государственная или муниципальная помощь (преференция) предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 19 [ФЗ «О защите конкуренции»](#).

Федеральным законом от 17.07.2009 № 164-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 23.08.2009, в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ внесены изменения: пункт 20 статьи 4 и статья 20 изложены в новой редакции: термин «государственная или муниципальная помощь» изменен на термин «государственная или муниципальная преференция», изменен перечень целей, на которые могут быть предоставлены государственные или муниципальные преференции.

При этом обязанность согласования муниципальной помощи и муниципальной преференции отражены как в редакции, действующей на момент заключения договора аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года и дополнительных соглашений к нему, так и на момент вынесения антимонопольным органом решения по настоящему делу.

Также статьей 17.1 [ФЗ «О защите конкуренции»](#) предусмотрен особый порядок заключения договоров передачи имущества в отношении государственного и муниципального имущества, а именно, по результатам проведения торгов.

В соответствии со статьей 17.1 [ФЗ «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.

Таким образом, законодательством о конкуренции установлен запрет органам местного самоуправления передавать муниципальное имущество отдельным хозяйствующим субъектам без проведения торгов либо без осуществления иных публичных процедур, при соблюдении которых иные потенциальные участники рынка имеют равную возможность реализовать право на получение такого имущества.

Передача РКУМИ муниципального имущества ООО «Промбытжилсервис» по договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной помощью (преференцией), поскольку предоставляет хозяйствующему субъекту преимущества путем передачи муниципальной собственности для осуществления предпринимательской деятельности.

Несоблюдение такого запрета, а равно несоблюдение целей и порядка предоставления муниципальной помощи приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, при этом установление факта нарушения конкуренции либо признаков конкретных запрещенных действий органа местного самоуправления, исходя из содержания части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», не требуется.

Изучив материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Действия РКУМИ по передаче муниципального имущества в аренду по договору № 9/1 от 1 апреля 2008 года и дополнительному соглашению от 2 ноября 2008 года не могут быть квалифицированы на предмет нарушения антимонопольного законодательства, в связи с истечением срока давности, по данным фактам не возбуждалось дело о нарушении антимонопольного законодательства (статья 41.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Пунктом 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», введённым Федеральным [законом](#) от 17.07.2009 № 164-ФЗ определено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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, в частности запрещается предоставлять государственную или муниципальную преференцию в нарушение порядка, установленного главой 5 ФЗ «О защите конкуренции».

С учетом изложенного, передача РКУМИ муниципального имущества посредством заключения дополнительных соглашений от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года с ООО «Промбытжилсервис», в соответствии с которым хозяйствующему были передано право аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: Красноярский край, Абанский район, п. Абан для осуществления предпринимательской деятельности без проведения торгов и без предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, является нарушением требований пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

С учётом того, что в настоящее время РКУМИ не предпринимало действия по возврату муниципального имущества, переданному по дополнительным соглашениям к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года, Комиссия считает необходимым выдать РКУМИ предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать районный комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края нарушившим пункт 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления ООО «Промбытжилсервис» муниципальной помощи (преференции) в виде предоставления права аренды муниципального имущества по дополнительным соглашениям от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.

3. Выдать районному комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому районному комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, предоставленного в аренду ООО «Промбытжилсервис» по дополнительным соглашениям от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года в казну Абанского района.

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

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

Члены Комиссии

В.А. Денк

Т.С. Корнилова

Районный комитет по управлению
муниципальным имуществом
администрации Абанского Красноярского
края

ул.Пионерская, 4, п. Абан, 663740

ПРЕДПИСАНИЕ № 437-15-11 О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

«29» ноября 2011

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Денк В.А., начальник отдела антимонопольного контроля; Корнилова Т.С., ведущий специалист-эксперт правового отдела, 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 – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 29 ноября 2011 по делу № 437-15-11 о нарушении районным комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края части 1 статьи 15 ФЗ и пункта 7 части 1 статьи 15 «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Районному комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края надлежит прекратить нарушение пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении дополнительного соглашения от 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года к договору аренды № 9/1 передачи нежилого помещения в аренду от 1 апреля 2008 года без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения процедуры торгов.
2. Районному комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Абанского района Красноярского края до 30 декабря 2011 года надлежит:

- совершить действия, направленные на возврат муниципального недвижимого имущества, предоставленного в аренду ООО «Промбытжилсервис» на основании дополнительных соглашений 2 октября 2009 года, от 1 июля 2010 года, от 1 июля 2010 года, от 7 апреля 2011 года к договору аренды № 9/1 от 1 апреля 2008 года.

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

Председатель Комиссии

Е.Л. Лужбин

Члены Комиссии

В.А. Денк

Т.С. Корнилова

- [reshenie_437-15-11.doc](#)