

Комитет по управлению муниципальным
имуществом Балахтинского района

662340, Красноярский край,
Балахтинский район, п. Балахта,
ул. Сурикова, 8

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖКХ Приморье»

662340, Красноярский край,
Балахтинский район, п. Приморск,
ул. Ленина, 2

РЕШЕНИЕ

от «21» ноября 2012 года по делу № 437-15-12
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 7 ноября 2012 года.

В полном объеме решение изготовлено 21 ноября 2012 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены комиссии – Денк В.А., начальник отдела антимонопольного контроля, Высотина Н.О., главный специалист-эксперт

отдела антимонопольного контроля, рассмотрев дело № 437-15-12, возбужденное по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района (662340, Красноярский край, Балахтинский район, п. Балахта, ул. Сурикова, 8) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа от 30.05.2012 № 333 «О проведении выездной плановой проверки» проведена плановая выездная проверка администрации Балахтинского района на предмет соблюдения антимонопольного законодательства.

В рамках указанной проверки выявлен ряд договоров аренды, заключенных между комитетом по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района и ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ»: договор аренды от 09.08.2011 (срок действия договора аренды определен периодом с 01.12.2011 по 01.11.2012), договор аренды от 17.11.2010 (срок действия договора аренды определен периодом с 01.01.2011 по 30.11.2011), договор аренды от 11.01.2010 (срок действия договора аренды определен периодом с 11.01.2010 по 31.12.2010). Указанные договоры заключены без проведения торгов. В рамках указанных договоров аренды ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» передано движимое и недвижимое имущество, в том числе, объекты жилищно-коммунального хозяйства: ГАЗ 3110, 2 ГАЗ 53, 2 КАМАЗ 5320, Т-40, Бульдозер ДТ-75.3, тележка, навеска, котельная здания больницы, здание гаража, здание котельной гаража, здание котельной № 1, здание, каптаж Даурск, сети водопроводные Даурск (3,5 км), сети водопроводные Ижкуль (7,1 км), сети водопроводные Приморск (21,4 км), сети водопроводные Ямская (1,2 км), теплосети Приморск, теплосети Огур, теплосети больницы, теплотрасса Приморск. Указанное имущество ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» арендует с 2005 года, согласно договора аренды от 11.01.2005. Впоследствии договора аренды от 11.01.2005 перезаключался ежегодно на 11 месяцев.

Функции по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района (постановление администрации Балахтинского района от 16.04.2012 № 349 «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района»).

По факту оказания комитетом по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района муниципальной преференции ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» путем заключения договора аренды от 09.08.2011 муниципального имущества без получения предварительного согласования антимонопольного органа и без проведения процедуры торгов Красноярским УФАС России на основании Приказа от 22.10.2012 № 791 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 437-15-12 в отношении комитета по управлению муниципальным имуществом Балахтинского района по признакам нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 437-15-12 от 07.12.2011 его рассмотрение было назначено на 07.11.2012.

7 ноября 2012 года состоялось рассмотрение дела № 437-15-12 без участия представителей сторон.

Учитывая наличие объяснений КУМИ Балахтинского района (вх. № 18985 от 07.11.12, исх. № 1712 от 07.11.12), ходатайства (вх. № 18985 от 07.11.12, исх. № 1709 от 07.11.12) о рассмотрении дела в отсутствие представителя, а также достаточность сведений и документов, имеющихся в материалах дела № 437-15-12, Комиссия, руководствуясь статьей 45 ФЗ «О защите конкуренции», приняла решение рассмотреть дело в отсутствие ответчика и заинтересованного лица.

В обоснование заключенного 09.08.2011 договора аренды с ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом КУМИ Балахтинского района ссылается на часть 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции», так как первоначальный договор аренды был заключен до 1 июля 2008 года (11.01.2005).

Комиссия, исследовав материалы дела, пришла к следующим выводам.

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.

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 Федерального закона «О защите конкуренции» целью указанного закона является, в том числе защита конкуренции путём предупреждения и пресечения ограничения, устранения 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.

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

После вступления в действие Федерального закона «О защите конкуренции» любое предоставление государственного или муниципального имущества, в том числе в аренду, без согласия антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «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 Федерального закона «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 Федерального закона «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».

Также статьей 17.1 Федерального закона «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 Федерального 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.

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.

На момент заключения договоров аренды от 09.08.2011, от 17.11.2010, от 11.01.2010 действовали положения Федерального закона «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.

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.

Таким образом, заключение КУМИ Балахтинского района договоров аренды от 09.08.2011, от 17.11.2010, от 11.01.2010 нарушает пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» (вступил в силу 20.08.2009).

Системный анализ приведенных норм права свидетельствует об установленном

действующим законодательством запрете органам местного самоуправления заключать (продлевать срок) договоры (ов) аренды в отношении муниципального без осуществления публичных процедур, при соблюдении которых иные потенциальные участники рынка имеют равную и справедливую возможность реализовать право на получение такого имущества.

Предоставление ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» 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 ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» 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 КУМИ Балахтинского района для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для общества.

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».

В соответствии с вышеизложенным Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях КУМИ Балахтинского района, выразившихся в заключении договора аренды от 09.08.2011, от 17.11.2010, от 11.01.2010 с ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ», нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно документам, полученным управлением в рамках рассмотрения дела, ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» является арендатором муниципального имущества, указанных договоров с 2005 года, что подтверждается договором аренды от 11.01.2005. Ежегодно договор с ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» перезаключался на новый срок.

При этом ссылка КУМИ Балахтинского района на часть 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» является не состоятельной и не может быть принята Комиссией во внимание, поскольку изменениями, внесенными Федеральным законом от

08.11.2008 № 195-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» (далее – Закон «195-ФЗ») и вступившими в силу 11.11.2008, установлено, что заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется без проведения торгов, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действия закона распространяются к отношениям, возникшим до введения в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Законом № 195-ФЗ не предусмотрено его применение к отношениям, возникшим до его введения в действие.

Согласно документам, полученным управлением в рамках рассмотрения дела, ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» является арендатором спорного муниципального имущества с 2005 года.

Таким образом, договоры аренды, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» и до вступления в силу изменений, установленных Законом № 195-ФЗ, без проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, являются ничтожными.

Таким образом, КУМИ Балахтинского района в 2007-2011 годах не имел законных оснований для заключения с ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» договоров аренды на муниципальное имущество, ранее находящееся в его пользовании, поскольку договоры, заключенные после 26.10.2006 являются ничтожными и не порождают законных оснований для применения части 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно разъяснениям ФАС России № АГ/7334 от 02.04.2008 «О применении антимонопольного законодательства при осуществлении контроля за сделками с объектами коммунальной инфраструктуры, находящимися в государственной или муниципальной собственности» передача прав на объекты газо-, тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, хозяйствующим субъектам должно осуществляться на торгах (за исключением предоставления указанных объектов коммунальной инфраструктуры на праве хозяйственного ведения и оперативного управления унитарным и казенным предприятиям, предоставления указанных объектов коммунальной инфраструктуры в результате определенных федеральными законами действий уполномоченного органа, на основании вступившего в законную силу решения суда).

Как следует из пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 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 договоры аренды, заключенные с ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» в период действия ФЗ «О защите конкуренции», в том числе и договоры аренды от 09.08.2011, от 17.11.2010, от 11.01.2010, заключенные на новый срок без проведения торгов, являются ничтожными ([статья 168](#) ГК РФ).

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).

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания о принятии мер по возврату имущества, переданного в качестве муниципальной преференции.

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 КУМИ Балахтинского района Красноярского края нарушившим пункт 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части совершения действий, ограничивающих (имеющих возможность ограничить) конкуренцию, выразившихся в предоставлении ООО «ЖКХ ПРИМОРЬЕ» движимого и недвижимого муниципального имущества, в том числе объектов жилищно-коммунального хозяйства путем заключения договора аренды от 30.12.2011 без проведения торгов.

2. Учитывая пункт 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 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.

Председатель Комиссии
Лужбин

Е.А.

Члены Комиссии
Денк

В.А.

Н.О. Высотина