

## Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми

### РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 14 августа 2012 года

В полном объеме решение изготовлено 23 августа 2012 года

№ 05-03/7425

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев дело № АО 79-05/12 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования городского округа «Инта», место нахождения: Республика Коми, город Инта, улица Горького, дом 16, части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), открытым акционерным обществом «Интинский хлебозавод», место нахождения: Республика Коми, город Инта, улица Промышленная, дом 15, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛА:

Дело о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.08.2009 до 06.01.2012, части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 18.04.2010 до 06.01.2012.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечена Администрация муниципального образования городского округа «Инта» (далее - Администрация МО ГО «Инта»), место нахождения: Республика Коми, город Инта, улица Горького, дом 16.

К участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечено открытое акционерное общество «Интинский хлебозавод» (далее - ОАО «Интинский хлебозавод»), место нахождения: Республика Коми, город Инта, улица Промышленная, дом 15.

К участию в рассмотрении дела в качестве заинтересованного лица привлечен индивидуальный предприниматель <...>.

Общие принципы организации местного самоуправления установлены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон об общих принципах организации местного самоуправления).

Согласно части 1 статьи 37 Закона об общих принципах организации местного самоуправления местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) наделяется уставом муниципального

образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

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 соответствии с частями 1, 2 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.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Принципы организации местного самоуправления в муниципальном образовании городского округа «Инта» (далее - МО ГО «Инта», городской округ) определены Уставом муниципального образования городского округа «Инта», принятым Советом муниципального образования городского округа «Инта» 12.05.2007 (далее - Устав МО ГО «Инта»).

В силу части 1 статьи 37 Устава МО ГО «Инта» администрация городского округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенным Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральным законодательством и законами Республики Коми.

Пунктом 3 части 1 статьи 10 Устава МО ГО «Инта» к вопросам местного значения городского округа отнесены владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Пунктом 7 части 1 статьи 39 Устава МО ГО «Инта» к полномочиям администрации городского округа отнесено управление муниципальной собственностью городского округа в соответствии с порядком, установленным Советом городского округа.

Подпунктом 4.2.1. пункта 4.2. Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности МО ГО «Инта», утвержденного Решением Совета МО ГО «Инта» от 19.10.2007 № 1-8/83 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городского округа «Инта» (далее - Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в

собственности МО ГО «Инта»), к полномочиям администрации городского округа отнесено управление и распоряжение муниципальной собственностью городского округа в порядке, устанавливаемом законодательством, решениями Совета городского округа и Положением.

Подпунктом 4.2.11. Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности МО ГО «Инта» к полномочиям администрации городского округа отнесено осуществление прав арендодателя на основании Положений о порядке передачи в аренду недвижимого и движимого имущества, являющегося собственностью городского округа.

Пунктом 3.20. Положения о порядке передачи в аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью МО ГО «Инта», утвержденного Решением Совета МО «Город Инта» от 30.05.2002 № 312 (далее - Положение о порядке передачи в аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью МО ГО «Инта») установлено, что арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя, Балансодержателя и Администрации МО «Город Инта» передавать арендуемое имущество в субаренду в соответствии с действующим [Положением](#) «О субаренде нежилых помещений», утвержденном Советом города.

Пунктом 2.5. Положения «О субаренде нежилых помещений», утвержденного Решение Совета МО «Город Инта» от 30.05.2002 № 313 «Об утверждении Положения «О субаренде нежилых помещений», предусмотрено, что на основании решения арендодателя с разрешения Администрации между арендодателем и субарендатором заключается договор, в котором оговариваются условия предоставления помещения в субаренду с соблюдением требований по использованию нежилых помещений.

Между Администрацией МО ГО «Инта» (далее - арендодатель), ОАО «Интинский хлебозавод» (далее - арендатор) и индивидуальным предпринимателем <...> (далее - субарендатор) заключен договор субаренды № 238 от 01.01.2012 (далее - договор субаренды), согласно которому арендодатель дает согласие, арендатор сдает в субаренду, а субарендатор принимает в субаренду находящееся в собственности МО ГО «Инта» недвижимое имущество - нежилое помещение в здании по адресу: Республика Коми, город Инта, улица Куратова, дом 48, площадью 8 кв. м. (далее - муниципальное недвижимое имущество), на срок с 01.01.2012 по 31.12.2012.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.08.2009 до 06.01.2012, было установлено, 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Статьей 17.1 Закона о защите конкуренции, вступившей в действие с 02.07.2008, урегулированы особенности заключения договоров предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или

муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, и закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции определено, 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.

Частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 18.04.2010 до 06.01.2012, было определено, 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, государственным корпорациям, государственным компаниям;

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 государственных и муниципальных образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы

здравоохранения;

7) для размещения 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 данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном [главой 5](#) Федерального закона;

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 имеющемуся 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 имеющемуся 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.

По утверждению ОАО «Интинский хлебозавод», договор субаренды заключен правомерно на основании части 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.07.2009 до 06.01.2012.



Частью 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.07.2009 до 06.01.2012, было предусмотрено, что лицо, которому в соответствии с частями 1 и 3 настоящей статьи предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены в соответствии с частями 1 и 3 настоящей статьи, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей до 06.01.2012, определено, 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, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Таким образом, передача муниципального имущества в субаренду могла быть осуществлена лицом без проведения торгов на основании части 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.07.2009 до 06.01.2012, в случае, если такое лицо получило муниципальное имущество в аренду по результатам торгов в соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей до 06.01.2012.

Частью 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, вступившей в силу с 23.07.2009, предусмотрено, что [порядок](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [частях 1](#) и [3](#) настоящей статьи, и [перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Приказ Федеральной антимонопольной службы 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утверждены [Правила](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее - Правила проведения конкурсов или аукционов).

Между Администрацией муниципального образования «Город Инта», муниципальным учреждением «Служба заказчика по жилищно-коммунальным услугам» и ОАО «Интинский хлебозавод» заключен договор аренды № 82-6/423 от 01.06.2005 (далее - договор аренды), по которому ОАО «Интинский хлебозавод»

передано в аренду находящееся в собственности муниципального образования «Город Инта» недвижимое имущество - нежилые помещения в здании по адресу: Республика Коми, город Инта, улица Куратова, дом 48, площадью 120,2 кв. м., на срок с 01.06.2005 по 31.12.2005.

Договор аренды заключен по результатам торгов.

Это следует из протокола от 29.05.2005 проведения и итогах конкурса на право аренды нежилого помещения.

Однако торги проведены до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции и не в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов.

Договоры аренды между Администрацией муниципального образования «Город Инта», муниципальным учреждением «Служба заказчика по жилищно-коммунальным услугам» и ОАО «Интинский хлебозавод» № 82-6/423 от 01.01.2006, № 82-6/423 от 01.01.2007 в отношении находящегося в собственности муниципального образования «Город Инта» недвижимого имущества - нежилых помещений в здании по адресу: Республика Коми, город Инта, улица Куратова, дом 48, площадью 120,2 кв. м., заключены не по результатам проведения торгов.

Договоры аренды между Администрацией МО ГО «Инта» и ОАО «Интинский хлебозавод» № 423 от 01.01.2008, № 423 от 01.01.2009, № 423 от 01.01.2010, № 423 от 01.01.2011, № 423 от 01.01.2012 в отношении находящегося в собственности МО ГО «Инта» недвижимого имущества - нежилых помещений в здании по адресу: Республика Коми, город Инта, улица Куратова, дом 48, площадью 120,2 кв. м., заключены не по результатам проведения торгов.

Это следует из письма Администрации МО ГО «Инта» № 06/8544 от 31.07.2012.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 610 Гражданского кодекса договор аренды заключается на срок, определенный договором.

По пункту 32 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса заключение договора аренды на новый срок по существу является заключением нового договора.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 в случаях, предусмотренных законом ([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.

Договор аренды между Администрацией МО ГО «Инта» и ОАО «Интинский хлебозавод» № 423 от 01.01.2012 в отношении находящегося в собственности МО ГО «Инта» недвижимого имущества - нежилых помещений в здании по адресу: Республика Коми, город Инта, улица Куратова, дом 48, площадью 120,2 кв. м., заключен не по результатам проведения торгов.

Следовательно, часть 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, действовавшая с 23.07.2009 до 06.01.2012, не применима к правоотношениям, связанным с предоставлением муниципального недвижимого имущества в субаренду индивидуальному предпринимателю <...>.

Таким образом, договор субаренды на основании части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 18.04.2010 до 06.01.2012, должен был быть заключен по результатам торгов.

Индивидуальный предприниматель <...> осуществляет следующие виды деятельности:

оптовая торговля пищевыми продуктами;

розничная торговля в неспециализированных магазинах;

розничная торговля пищевыми продуктами, включая табачные изделия.

Дача согласия Администрацией МО ГО «Инта» на предоставление ОАО «Интинский хлебозавод» в субаренду муниципального недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю <...> без проведения торгов могло привести к ограничению доступа хозяйствующих субъектов на товарные рынки, участником которых явился индивидуальный предприниматель <...>.

В действиях Администрации МО ГО «Инта» в виде дачи согласия ОАО «Интинский хлебозавод» на предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю <...> без проведения торгов имеются нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.08.2009 до 06.01.2012.

В действиях ОАО «Интинский хлебозавод» в виде заключения с индивидуальным предпринимателем <...> в отношении муниципального недвижимого имущества договора субаренды без проведения торгов имеются нарушения части 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 18.04.2010 до 06.01.2012.

Между Администрацией МО ГО «Инта», ОАО «Интинский хлебозавод» и индивидуальным предпринимателем <...> заключено соглашение от 01.06.2012 о расторжении договора субаренды № 238 от 01.01.2012, по которому договор субаренды расторгнут с 01.06.2012.

Таким образом, договор субаренды расторгнут.



По акту приема-передачи от 01.06.2012 муниципальное недвижимое имущество возвращено индивидуальным предпринимателем <...> ОАО «Интинский хлебозавод».

Предписание не подлежит выдаче в связи с возвратом муниципального недвижимого имущества.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию МО ГО «Инта» нарушившей часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 23.08.2009 до 06.01.2012, в части действий в виде дачи согласия ОАО «Интинский хлебозавод» на предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества индивидуальному предпринимателю <...> без проведения торгов.

2. Признать ОАО «Интинский хлебозавод» нарушившим часть 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в редакции, действовавшей с 18.04.2010 до 06.01.2012, в части заключения с индивидуальным предпринимателем <...> в отношении муниципального недвижимого имущества договора субаренды без проведения торгов.

3. Рассмотрение дела в отношении ОАО «Интинский хлебозавод» прекратить в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства.

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