

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия,

рассмотрев дело № А-71/17.1-11 по признакам нарушения Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан <...> ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В соответствии с п. 11 ч.1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании приказа Башкортостанского УФАС от 06.04.2011 № 89, сотрудниками Башкортостанского УФАС проведена проверка по соблюдению антимонопольного законодательства Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан.

По результатам проверки выявлено следующее.

03.10.2006 года между Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений РБ по г.Нефтекамск и Обществом с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой» был заключен договор № 2513 о передаче объектов муниципального нежилого фонда, расположенных по адресу: г.Нефтекамск, ул.Советская, 2, общей площадью 2189,7 кв.м, в аренду без права выкупа.

Постановлением Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 01.03.2010 № 647 «О внесении изменений в договор № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой» вносятся изменения в вышеуказанный договор, которые являются неотъемлемой частью договора № 2513 от 03.10.2006. Согласно упомянутому постановлению от 01.03.2010 № 647 общая площадь объекта - 2189,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Нефтекамск, ул.Советская, 2, по адресу: РБ, г.Нефтекамск, ул. Советская, д.2, увеличивается на 1463,8 кв.м и составляет 3653,5 кв.м.

25.07.2005 года между Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений РБ по г.Нефтекамск и Обществом с ограниченной ответственностью «Благоустройство+» был заключен договор № 2251 о передаче объектов государственного нежилого фонда, расположенных по адресу: г.Нефтекамск, ул.Индустриальная,12 и ул.Парковая, 16а, общей площадью 45,6 кв.м, в аренду без права выкупа. 31.07.2006 года между Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений РБ по г.Нефтекамск и ООО «Благоустройство+» вновь был заключен договор № 2251 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа на 11 месяцев, который ежегодно продлевался.

Постановлением Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 16.06.2010 № 2056 «О внесении изменений в договор № 2251 от 31.07.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Благоустройство+»

срок действия договора аренды продлевают на 11 месяцев.

В соответствии со ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договора 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.

Исходя из вышеизложенного, приказом Башкортостанского УФАС от 21.04.2011 № 118 было возбуждено дело в отношении Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в заключении договоров аренды с ООО «Ремжилстрой», ООО «Благоустройство+» без проведения торгов.

Согласно письменным пояснениям Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 06.05.2011 исх.№ 46/8-3591 и устных пояснений представителей Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан установлено, что договоры аренды с ООО «Ремжилстрой», ООО «Благоустройство», ООО «Благоустройство+» заключены до введения в действие ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи, с чем нарушений ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в действиях администрации ГО г.Нефтекамск не имеется.

Однако, как следует из информации, представленной Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан договоры с ООО «Благоустройство+» от 31.07.2006 № 2251-10/06, от 14.06.2007 № 2251-10/06, от 05.05.2008 № 2251-10/06, от 18.06.2010 № 2251-10/06, были возобновлены на тех же условиях на срок, указанный в п.1.2. названных договоров, т.е. на 11 месяцев.

Изучив все представленные документы и материалы, заслушав объяснения и исследовав доказательства Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, проведя анализ и оценку обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

Согласно ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

02.07.2008 года вступил в действие Федеральный закон от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.05.2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее - закон 108-ФЗ), в соответствии с которым в Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» внесена статья 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества» (в редакции от 02.07.2008г.)

На момент изменения № 1 от 01.03.2010 к договору 03.10.2006 № 2513 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа по адресу: РБ, г.Нефтекамск, ул.Советская,2а с ООО «Ремжилстрой», заключенного между Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан и ООО «Ремжилстрой», действовала редакция Федерального закона от 30.06.2008 N 108-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в редакции Федерального закона от 30.06.2008 N 108-ФЗ, действующей со 02.07.2008, 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 таких договоров, за исключением случаев, если указанные права на это имущество предоставляются на основании:

1) актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации;

2) решения суда, вступившего в законную силу;

3) федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

С 20.11.2009 года вступил в действие Федеральный закон от 17.07.2009 № 173-ФЗ «О внесении изменений в ст.ст. 17.1 и 53 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании которого внесены изменения в ст. 17.1 «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества».

В соответствии с ч. 1 ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в редакции Федерального закона от 17.07.2009 N 173-ФЗ, 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;

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;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные 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 настоящего 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 N 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.

Вместе с тем, изменения к договору № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа ООО «Ремжилстрой» внесены после 20.11.2009 года, на основании которых общая площадь объекта равная 2189,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Нефтекамск, ул.Советская, 2, по адресу: РБ, г.Нефтекамск, ул. Советская, д.2, изменена на общую площадь равную 3653,5 кв.м, т. е. увеличена на 1463,8 кв.м.

При этом изменение, вносимое в названный договор без проведения торгов, возможно согласно п.9 ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», т.е. в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона.

Таким образом, изменение №1 от 01.03.2010 к договору № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа ООО «Ремжилстрой», общей площадью 1463,8 кв.м., которое в свою очередь является неотъемлемой частью договора, и дача согласия Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа ООО «Ремжилстрой» могли быть внесены только по результатам торгов.

В соответствии с [п. 1 ст. 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором.

Закон о защите конкуренции, в том числе [ст. 17.1](#), предусматривает иной порядок заключения договоров аренды в отношении государственного и муниципального имущества, а именно - по результатам торгов.

При этом [ст. 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество. Как разъяснено в п. 35 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», реализация предусмотренного п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественного права на

заключение договора аренды на новый срок возможна только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Таким образом, положения [ст. 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным [п. 1 ч. 1 ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции, и, следовательно, не являются основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

Продление договора от 18.06.2010 № 2251-10/06, заключенного между Комитетом по управлению собственностью Министерства имущественных отношений РБ по г. Нефтекамску и ООО «Благоустройство+» на 11 месяцев, могло быть также только по результатам торгов.

Вместе с тем, в соответствии со [ст. 4](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимущества, которое обеспечивает отдельным хозяйствующим субъектам по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодные условия деятельности на соответствующем товарном рынке, путем передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке является государственной или муниципальной преференцией, которая может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных [ст. 19](#) Закона о защите конкуренции, и в порядке, установленном [ст. 20](#) Закона о защите конкуренции.

При этом продление вышеуказанного договора без проведения торгов, является предоставлением преимущества (муниципальной преференцией (ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), названным хозяйствующим субъектам и должно было быть осуществлено с предварительного согласия антимонопольного органа (ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Однако Башкортостанское УФАС России такого согласия не давало.

В соответствии с п. 4 ст. 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации. Следовательно, Постановление Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 01.03.2010 № 647 «О внесении изменений в договор № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой», Постановление Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 16.06.2010 № 2056 «О внесении изменений в договор № 2251 от 31.07.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Благоустройство+», которые были приняты после 02.07.2008 года и должны соответствовать

положениям ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с п. 2 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия заключенного договора сохраняют силу и после принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с ч. 1 ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Исходя из вышеизложенного, договоры, которые были заключены до вступления изменений в ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, признаются действующими до установленного в них срока.

Непроведение органом местного самоуправления после 02.07.2008 года процедуры торгов, предусмотренных [ст. 17.1](#) Закона о защите конкуренции (при заключении договоров на новый срок, заключении дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров), является нарушением требований, предусмотренных ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Сама по себе обязательная процедура торгов, предусмотренная Законом о защите конкуренции в отношении государственного или муниципального имущества, направлена на соблюдение прав различных хозяйствующих субъектов на равный доступ к данному ресурсу и непроведение данных процедур объективно устраняет состязательность и конкуренцию при распределении прав на данный вид имущества. При этом проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия его использования, что обеспечивает равный доступ всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов муниципалитета.

Кроме того, передача объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа по следующим адресам: РБ, г. Нефтекамск, ул. Советская, д.2, не подпадает под исключения, предусмотренные п.п. 1-3 ч.1 ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Действиями Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан, предоставившей нежилые помещения без проведения конкурсов или аукционов, исключена возможность участия заинтересованных лиц в приобретении прав на нежилые помещения, т.е. ограничена конкуренция в сфере обращения нежилых помещений, тем самым нарушено антимонопольное законодательство.

Предоставляя ООО «Ремжилстрой», ООО «Благоустройство+» муниципальное имущество без проведения торгов Администрация городского округа город

Нефтекамск Республики Башкортостан препятствует развитию конкуренции и ущемляет интересы отдельных хозяйствующих субъектов, желающих получить права на муниципальное имущество, иные хозяйствующие субъекты имели бы возможность претендовать на право заключения договора аренды на муниципальное имущество при проведении торгов, конкурируя друг с другом за право обладания ограниченным ресурсом (муниципальным имуществом).

При этом дача согласия Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан на передачу муниципального имущества без проведения торгов расценивается Комиссией как предоставление преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам (ООО «Ремжилстрой», ООО «Благоустройство+»), что обеспечивает им более выгодные условия осуществления деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами и направлено на устранение или недопущение конкуренции.

Таким образом, действия Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан по принятию Постановления Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 01.03.2010 № 647 «О внесении изменений в договор № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой», Постановления Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 16.06.2010 № 2056 «О внесении изменений в договор № 2251 от 31.07.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Благоустройство+», без проведения торгов и передача указанным лицам права аренды на имущество, расположенное по следующим адресам: г.Нефтекамск, ул.Советская, 2; г.Нефтекамск, ул.Индустриальная, 12 и ул.Парковая, 16а, без проведения торгов (путем заключения дополнительного соглашения, путем продления договора) образуют состав нарушения, предусмотренный ч. 1 ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

решила:

1. Признать Администрацию городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан <....> нарушившей ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

<....>

2. Выдать Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан предписание об отмене или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство, а именно, Постановления Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 01.03.2010 № 647 «О внесении изменений в договор № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой».

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 12.05.2011 (в полном объеме решение изготовлено 25.05.2011) по делу № А-57/17.1-11 о нарушении Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан <....> ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

<....>

предписывает:

1. Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан <....> в срок до 15.06.2011 года прекратить нарушение ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, направленных на обеспечение конкуренции, путем отмены или изменении актов, нарушающих антимонопольное законодательство, а именно, Постановления Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан от 01.03.2010 № 647 «О внесении изменений в договор № 2513 от 03.10.2006 о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду без права выкупа Обществу с ограниченной ответственностью «Ремжилстрой».

<....>

2. Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан при последующем принятии актов по заключению договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества соблюдать требования ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

О выполнении настоящего Предписания Администрации городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан сообщить в Башкортостанское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения с приложением надлежаще заверенных доказательств.