

Отдел по управлению муниципальным  
имуществом г. Бородино  
ул. Горького 5, г. Бородино,  
Красноярский край, 663981

ООО «Бородинское Энергоуправление»  
Промышленная площадка, г. Бородино,  
Красноярский край, 663981

ООО «Строительная компания»  
пр. Ленинградский 7, а/я 161, г. Железногорск,  
Красноярский край, 662978

## РЕШЕНИЕ

по делу №444-15-12

23 ноября 2012 года  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 9 ноября 2012 года. В полном объеме решение изготовлено 23 ноября 2012 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Дударева М.А., старший государственный инспектор отдела естественных монополий, Пономарева Е.В., ведущий специалист-эксперт правового отдела, рассмотрела дело №444-15-12, возбужденное в отношении Отдела по управлению муниципальным имуществом г. Бородино по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее -

ФЗ «О защите конкуренции»).

Дело рассмотрено с участием: представителя ООО «Бородинское Энергоуправление» - Николаевича А.Ю. (<...>); начальника Отдела по управлению муниципальным имуществом г. Бородино - Рабекиной Н.Н.; генерального директора ООО «Строительная компания» - Илюхиным С.Н.

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено следующее.

В адрес Красноярского УФАС России поступило обращение ООО «Бородинское Энергоуправление» (вх.№14244 от 22.08.2012) на действия Отдела по управлению муниципальным имуществом г. Бородино (далее – Отдел по управлению муниципальным имуществом), связанные с заключением договоров аренды с нарушением антимонопольного законодательства.

В ходе проверки поступивших материалов было установлено, что 18.06.2012 между Отделом по управлению муниципальным имуществом и ООО «Строительная компания» заключен договор аренды №06-12. Предметом указанного договора являются 2 нежилых помещения: одноэтажное нежилое кирпичное здание, общей площадью 1279,33 кв.м., расположенное по адресу: г. Бородино, Промплощадка; двухэтажное здание, общей площадью 744,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Бородино, Промплощадка. Срок действия договора установлен с 18.06.2012 по 17.07.2012.

Дополнительным соглашением от 17.07.2012 срок действия договора продлен до 20.08.2012.

Дополнительным соглашением от 20.08.2012 срок действия договора продлен до 17.09.2012.

Дополнительным соглашением от 18.09.2012 срок действия договора продлен до 17.10.2012.

Указанные дополнительные соглашения от 17.07.2012, от 20.08.2012, от 18.09.2012 заключены без получения предварительного согласия антимонопольного органа и без проведения торгов, что нарушает требования статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. от 06.12.2011 и 28.07.2012, действовавших на момент заключения дополнительных соглашений).

По данному факту Управлением на основании приказа №788 от 19.10.2012 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства» возбуждено дело №444-15-12 по признакам нарушения части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Отдела по управлению муниципальным имуществом г. Бородино.

Ответчик с вменяемым нарушением согласился, вместе с тем дополнительно указал на то, что ранее эти нежилые помещения были переданы по договору аренды от 15.05.2008 №12-08/Д ООО «Бородинское Энергоуправление». Однако решением Арбитражного суда Красноярского края от 21.11.2011 (А33-12099/2011), вступившем в законную силу, в деле об оспаривании решения и предписания от 26.04.2011 Управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю, арбитражный суд пришел к выводу, что договор заключен без проведения торгов, т.е. с нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите

конкуренции».

Вместе с тем, в период действия договора аренды от 15.05.2008 №12-08/Д, данные нежилые помещения были переданы ООО «Бородинское Энергоуправление» в залог Акционерному коммерческому Сберегательному банку Российской Федерации (ОАО) в лице дополнительного офиса №7815/024 Зеленогорского отделения №7815 в обеспечение обязательств ООО «Бородинское Энергоуправление» по договору об открытии возобновляемой кредитной линии с лимитом не более 15 000 000 руб. сроком на 18 месяцев.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 20.07.2012г. по делу №А33-3821/2012 договор ипотеки №1085 от 08.07.2010, заключенный между ОАО и администрацией г. Бородино признан недействительным. В настоящее время дело рассматривается в кассационной инстанции.

Поэтому договор от 18.06.2012г. №06-12 на аренду 2 нежилых помещений заключен только на период судебного разбирательства по делу №А33-3821/2012, поскольку данные помещения находятся за городом и не охраняются. После окончания судебного разбирательства будет принято окончательное решение - об аренде 2 нежилых помещений на основании проведенных торгов или заключение договора аренды в порядке предоставления муниципальной преференции с предварительного согласия антимонопольного органа.

Комиссия, исследовав материалы дела, ознакомившись с позицией ответчика, отмечает:

В соответствии с пунктом 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 РФ предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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 г. №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».

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.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части [1 статьи 17.1](#) указанного закона предусмотрено, что заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, разрешено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в случаях, перечисленных в данной норме.

В соответствии с пунктами 31, 32 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» РФ заключение договора аренды (безвозмездного пользования) на новый срок по существу является заключением нового договора.

В результате заключения дополнительных соглашений к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникают новые обязательства.

Таким образом, вышеуказанные дополнительные соглашения от 17.07.2012, 20.08.2012, 18.09.2012 к договору аренды договору №06-12 от 18.06.2012 о заключении договора на новый срок должны были быть заключены в соответствии с требованиями ФЗ «О защите конкуренции».

В пункте 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» указано, что муниципальное имущество может быть передано без проведения публичных

процедур на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев, при этом 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.

Системный анализ указанных норм позволяет прийти к выводу, что заключение договора аренды в отношении муниципального имущества без проведения публичных процедур, в порядке исключения, предусмотренного пункта 11 части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», возможно лишь в том случае, если указанное муниципальное имущество ранее (на протяжении 6 последовательных месяцев) не находилось в пользовании и (или) владении у хозяйствующего субъекта, претендующего на данное имущество.

На основании вышеизложенного, передача Отделом по управлению муниципальным имуществом хозяйствующему субъекту - ООО «Строительная компания» - нежилых помещений по дополнительным соглашениям от 17.07.2012, 20.08.2012, 18.09.2012 к договору аренды договору №06-12 от 18.06.2012 недопустима, поскольку указанное имущество ранее (с 18.06.2012 по 17.07.2012) находилось во владении и пользовании у данного хозяйствующего субъекта.

В соответствии с разъяснениями ФАС России №ИА/15924 от 06.09.2007 передача федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями хозяйствующим субъектам государственного или муниципального имущества в аренду без проведения публичных процедур и (или) предоставления льгот по арендной плате (в форме снижения или уменьшения ставок арендной платы) за пользование таким имуществом является предоставлением преимущества отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, что создает или может создать неравные конкурентные (дискриминационные) условия осуществления деятельности хозяйствующими субъектами на одном товарном рынке и имеет и (или) может иметь своим результатом ограничения конкуренции.

Системный анализ приведенных норм права свидетельствует об установленном законодательством о конкуренции запрете органам местного самоуправления передавать муниципальное имущество отдельным хозяйствующим субъектам без осуществления публичных процедур, при соблюдении которых иные потенциальные участники рынка имеют равную возможность реализовать право на получение такого имущества.

Согласно разъяснениям Федеральной антимонопольной службы исх. №АЦ/226 от 13.01.2009 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 частью 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением антимонопольного законодательства – требований, предусмотренных статьями 15 и 20 ФЗ «О защите конкуренции», и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления

государственной или муниципальной преференции, а также возврата данного имущества.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что передача Отделом по управлению муниципальным имуществом муниципального имущества в аренду ООО «Строительная компания» в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной преференцией, поскольку предоставляет преимущества путем передачи имущества конкретному хозяйствующему субъекту в приоритетном (бесконкурсном) порядке.

Предоставление ООО «Строительная компания» 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 «Строительная компания» 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).

Предоставление муниципального имущества без проведения торгов создало административный барьер со стороны Отдела по управлению муниципальным имуществом для обращения за заключением договора аренды (иного пользования) на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для ООО «Строительная компания».

Указание ответчика на то, что указанные выше действия (заключение договора аренды от 18.06.2012 №06-12, дополнительных соглашений от 17.07.2012, 20.08.2012, 18.09.2012 без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом) направлены на обеспечение сохранности муниципального имущества в связи с тем, что оно (имущество) находится за чертой города и не охраняется, не может быть принята во внимание Комиссией ввиду того, что в соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Выполнение гражданских обязанностей в отношении принадлежащего собственнику имущества должно осуществляться последним с соблюдением норм действующего, в том числе антимонопольного законодательства.

В соответствии с вышеизложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях Отдела по управлению муниципальным имуществом, связанных с предоставлением ООО «Строительная компания» муниципальной преференции в виде муниципального имущества – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Бородино, Промплощадка, без проведения торгов и без предварительного

согласования с антимонопольным органом, нарушения абз. 1 и пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе запрещается предоставление муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать Отдел по управлению муниципальным имуществом г. Бородино нарушавшим абз. 1 и пункт 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения действий, ограничивающих (могущих ограничить) конкуренцию, связанных с предоставлением ООО «Строительная компания» муниципальной преференции в виде муниципального имущества – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Бородино, Промплощадка по договору аренды №06-12 от 18.06.2012, с дополнительными соглашениями от 17.07.2012, 20.08.2012, 18.09.2012, без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом.

2. Выдать Отделу по управлению муниципальным имуществом г. Бородино предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому Отделу надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Строительная компания» по договору аренды №06-12 от 18.06.2012, дополнительным соглашениям от 17.07.2012, 20.08.2012, 18.09.2012 в казну муниципального образования г. Бородино, а также осуществлять дальнейшую передачу указанного муниципального имущества хозяйствующим субъектам в пользование с соблюдением требований антимонопольного законодательства.

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

Председатель Комиссии

Е.А.  
Лужбин

Члены Комиссии:

М.А.  
Дударева

Отдел по управлению муниципальным  
имуществом

г. Бородино

ул. Горького 5, г. Бородино,

Красноярский край, 663981

23 ноября 2012 года  
Красноярск

г.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии - Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии - Дударева М.А., старший государственный инспектор отдела естественных монополий, Пономарева Е.В., 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 23 ноября 2012 года по делу №444-15-12 о нарушении Отделом по управлению муниципальным имуществом г. Бородино (663981, Красноярский край, г. Бородино, ул. Горького 5) части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Отделу по управлению муниципальным имуществом г. Бородино прекратить нарушение абз. 1, пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в части совершения действий, ограничивающих (могущих ограничить) конкуренцию, связанных с предоставлением ООО «Строительная компания» муниципальной преференции в виде муниципального имущества – нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Бородино, Промплощадка, без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом, с этой целью в срок до 01.02.2013 Отделу надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Строительная компания» по договору аренды №06-12 от 18.06.2012, дополнительным соглашениям от 17.07.2012, 20.08.2012, 18.09.2012 в казну муниципального образования г. Бородино, а также осуществлять дальнейшую передачу указанного муниципального имущества хозяйствующим субъектам в пользование с соблюдением требований антимонопольного законодательства.

О выполнении настоящего Предписания надлежит сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд Красноярского края

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии  
Лужбин

Е.А.

Члены Комиссии:

М.А.  
Дударева

Е.В. Пономарева

- [reshenie i predpisanie po delu no444-15-12.doc](#)