

Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации г. Ачинска

662150, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17

ООО «Дентал»

662150, г. Ачинск, пр. Лапенкова, 17

РЕШЕНИЕ № 251-15/16-11

Резолютивная часть решения оглашена 25 июля 2011.

В полном объеме решение изготовлено 01 августа 2011.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Харченко О.П., заместитель руководителя управления, члены комиссии – Вашурина А.В., начальник отдела информатизации и контроля рекламы, Мосина Т.Н., начальник отдела естественных монополий, Дунаева Н.С., главный государственный инспектор отдела контроля размещения государственного заказа, рассмотрев дело № 251-15/16-11, возбужденное по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Ачинска Красноярского края (662150, Красноярский край, г. Ачинск, ул. Свердлова, 17) по признакам нарушения части 1 статьи 15, по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Ачинска Красноярского края, ООО «Дентал» статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

1. В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска о даче предварительного согласия на предоставление муниципальной преференции

ООО «Дентал» муниципальной преференции в виде заключения договора аренды муниципального имущества (нежилого помещения общей площадью 32,50 кв.м, расположенного по адресу: г. Ачинск, проспект Лапенкова, 17) с целью поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В рамках рассмотрения указанного заявления, а также в соответствии с дополнительно запрошенной информацией выявлен договор аренды помещения, находящегося в казне г. Ачинска № 889/09 от 31.12.2008, согласно которому Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска передает в аренду ООО «Дентал» недвижимое имущество, а именно, помещение, расположенное по адресу: г. Ачинск, проспект Лапенкова, 17, для осуществления хозяйственной деятельности. Срок действия договора был установлен с 01.01.2009 по 30.11.2009. На основании дополнительного соглашения от 30.11.2010 к договору аренды № 889/09 от 31.12.2008 срок аренды установлен с 01.12.2009 по 01.11.2010.

При передаче муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Ачинск, проспект Лапенкова, 17, торги Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска не проводились. При этом действия администрации города Ачинска по передаче муниципального имущества в аренду ООО «Дентал» не были согласованы с антимонопольным органом, в порядке предусмотренном главой 5 ФЗ «О защите конкуренции».

По данному факту управлением на основании приказа № 449 от 24.06.2011 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 251-15/16-11 по признакам нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска.

На рассмотрение дела № 251-15/16-11 явка представителей ООО «Дентал», Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Красноярска обеспечена не была.

В обоснование заключенного договора аренды без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Ачинска представил пояснения следующего содержания. Договор аренды № 889/09 от 31.12.2008, согласно которому Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска передает в аренду ООО «Дентал» недвижимое имущество, а именно, помещение, расположенное по адресу: г. Ачинск, проспект Лапенкова, 17, заключен в связи с необходимостью единообразного применения положений гражданского законодательства, регулирующих отношения по аренде зданий, строений, сооружений и нежилых помещений. В соответствии с постановлением Главы города Ачинска от 16.06.2008 № 180-п «Об утверждении типовой формы договора аренды объектов муниципального нежилого фонда» утверждена типовая форма договора аренды объектов муниципального нежилого фонда. Договор аренды № 889 от 31.07.2003, заключенный до утверждения указанного выше постановления был расторгнут и этой же датой был заключен договор аренды на новый срок (11 месяцев). При этом объект аренды, наименование субъекта малого и

среднего предпринимательства, ранее арендовавшего нежилое помещение не менялись. В связи с тем, что фактически арендатор не освобождал арендуемое помещение, обращения ООО «Дентал» к Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации города Ачинска о предоставлении муниципального имущества в пользование на момент перезаключения договоров аренды, не было.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, исследовав материалы дела, отмечает:

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.

Согласно Решению Ачинского городского совета депутатов Красноярского края № 13-101р от 24.12.2010 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска является органом администрации г. Ачинска, осуществляющим исполнительные и распорядительные функции в области управления и распоряжения муниципальной собственностью города Ачинска. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска является юридическим лицом. В соответствии с указанным Решением одной из функций Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска являются функции по распоряжению муниципальным имуществом, к

которым, в частности относится заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования объектами муниципальной собственности третьим лицам.

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.

Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», вступившим в силу 26.10.2006, был введен институт муниципальной помощи (преференции).

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» муниципальная 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 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 (п. 20 в ред. Федерального [закона](#) от 08.11.2008 № 195-ФЗ).

Пунктом 1 части 2 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 08.11.2008) установлено, что не является государственной и муниципальной помощью предоставление преимущества отдельному лицу в результате определенных федеральными законами действий уполномоченного органа, по результатам торгов или иным способом, определенным законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, после вступления в действие ФЗ «О защите конкуренции» любое предоставление муниципального имущества, без согласия антимонопольного органа за исключением случаев, предусмотренных статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции», или без проведения торгов (конкурсов, аукционов) является нарушением порядка предоставления муниципальной преференции, предусмотренного статьей 20.

Передача Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска муниципального имущества ООО «Дентал» по договору аренды № 889/09 от 31.12.2008 в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной преференцией, поскольку предоставляет индивидуальному предпринимателю преимущества путем передачи муниципальной собственности для осуществления предпринимательской деятельности.

Согласно статье 20 ФЗ «О защите конкуренции» муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

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

В 2008 году договор аренды №889/09 заключен 31.12.2008, в 2010 году к договору № 889/09 было заключено дополнительное соглашение от 30.11.2009. Запрет, установленный пунктом 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», предоставления муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 ФЗ «О защите конкуренции» распространял свое действие на момент заключения договора аренды №889/09.

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

Заключение договоров аренды муниципального имущества после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» должно осуществляться в соответствии с его требованиями.

На момент заключения договора аренды №889/09 должны были быть соблюдены требования ФЗ «О защите конкуренции», вступившего в законную силу 26.10.2006.

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. Соответственно, срок заключенного договора аренды №889/09 определен периодом 01.01.2009 по 30.11.2009. С момента заключения дополнительного соглашения от 30.11.2009 к договору № 889/09 от 31.12.2009, возникли новые сроки исполнения обязательств.

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.

В результате заключения дополнительного соглашения к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникают новые обязательства. Таким образом, дополнительное соглашение от 30.11.2009 к договору аренды №889/09 от 31.12.2009 должно было быть заключено в соответствии с требованиями ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия приходит к выводу о том, что договор № 889/09 от 31.12.2009 заключен с нарушением требований ФЗ «О защите конкуренции» как и дополнительное соглашение об изменении срока договора аренды от 30.11.2009.

Таким образом, договоры аренды, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» и без проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, противоречат ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска в 2008, 2009, 2010 году не имел законных оснований для заключения с ООО «Дентал» по настоящему делу договоров аренды на муниципальное имущество, ранее находящееся в его пользовании, поскольку договоры, дополнительные соглашения к данным договорам, заключенные после 26.10.2006 года противоречат положениям ФЗ «О защите конкуренции».

Предоставление ООО «Дентал» 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 «Дентал» 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 без проведения торгов создало административный барьер со стороны Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества ООО «Дентал».

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».

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска, предоставив муниципальную преференцию ООО «Дентал» в нарушение установленного порядка, ущемил в правах иных хозяйствующих субъектов (потенциальных хозяйствующих субъектов), осуществляющих (имеющих намерение осуществлять) предпринимательскую деятельность.

В соответствии с вышеизложенным Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о наличии в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска, выразившихся в предоставлении в пользование муниципального имущества ООО «Дентал» в нарушение установленного порядка по договору аренды № 889/09 от 31.12.2008, дополнительному соглашению от 30.11.2009 к договору аренды № 889/09 от 31.12.2008, нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Целями ФЗ «О защите конкуренции» являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков

В силу [статьи 16](#) ФЗ «О защите конкуренции» нормативно установлен запрет на соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Квалифицирующими признаками применительно к [статье 16](#) ФЗ «О защите конкуренции» выступают реальные либо возможные негативные последствия для определенной конкурентной среды и выявление причинной связи между определенными соглашениями и (или) согласованными действиями и такими последствиями.

Согласно [пункту 1 статьи 17.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» (в редакции федеральных законов от 30.06.2008 [№ 108-ФЗ](#) и от 08.11.2008 [№ 195-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 случаев, прямо названных в данной [статье](#).

В соответствии с [пунктом 3 статьи 19](#) и [пунктом 1 статьи 20](#) ФЗ «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции могут предоставляться на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской

Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации только с предварительного согласия антимонопольного органа, данного в письменной форме. Причем органы публичной власти, в том числе органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции этих органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

В 2008 году договор аренды №889/09 заключен 31.12.2008, в 2010 году к договору № 889/09 было заключено дополнительное соглашение от 30.11.2009. Дополнительное соглашение к договору № 880/09 от 31.12.2008 было заключено в период действия положений статей 17.1, 19. 20 ФЗ «О защите конкуренции».

С момента заключения дополнительного соглашения от 30.11.2009 к договору № 889/09 от 31.12.2009, возникли новые сроки исполнения обязательств.

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 дополнительного соглашения относится к самостоятельному действию, являющемуся объектом контроля со стороны антимонопольного органа, несмотря на то, что с точки зрения гражданского законодательства оно рассматривается как неотъемлемая часть договора № 889/09 от 30.11.2009.

В результате заключения дополнительного соглашения к действующему договору аренды, предусматривающего новый срок исполнения обязательства, между сторонами возникают новые обязательства. Таким образом, дополнительное соглашение от 30.11.2009 к договору аренды №889/09 от 31.12.2009 должно было быть заключено в соответствии с требованиями ФЗ «О защите конкуренции».

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска заключил спорное дополнительное соглашение с ООО «Дентал» без проведения торгов и, тем самым, не обеспечил равную и справедливую возможность реализовать другим хозяйствующим субъектам право на получение такого имущества.

В материалах дела отсутствуют сведения о надлежащем извещении потенциальных претендентов о предстоящем заключении договора по передаче муниципального имущества в пользование. Иные доказательства, свидетельствующие о намерении Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска соблюсти требования ФЗ «О защите конкуренции» в материалы дела представлено не было.

Поскольку дополнительное соглашение от 30.11.2009 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска и ООО «Дентал» о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 889/09 от 31.12.2008 направлены на получение ООО «Дентал» прав, предусмотренных

договором № 889/09 от 31.12.2008, без проведения торгов, то есть на получение преимуществ по сравнению с другими хозяйствующими субъектами, что не соответствует вышеизложенным нормам права – статье 16 ФЗ «О защите конкуренции».

Ограничение конкуренции в данном случае выразилось в создании административного барьера со стороны Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов, не проведении торгов на объект муниципального имущества – нежилого помещения.

Поскольку при оценке спорной ситуации правовое значение приобретают и направленность соответствующих действий (целевой критерий), и относительные единообразие и синхронность таковых с определенными намерениями (мотивами), о неправомерности действий Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельных отношений администрации г. Ачинска и ООО «Дентал» может свидетельствовать поэтапность, очередность заключения договоров аренды (с 2003 по сегодняшний момент), а также то обстоятельство, что срок действия основного договора № 889/09 от 31.12.2008 прекратил действие 30.11.2009 и 30.11.2009 было заключено дополнительное соглашение к договору о продлении срока его действия.

Принимая во внимание все вышеизложенное в совокупности, Комиссия Красноярского УФАС России приходит к выводу о том, что действия Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска и действия ООО «Дентал» по заключению 30.11.2009 дополнительного соглашения к договору № 889/09 от 31.12.2008 не соответствуют требованиям ФЗ «О защите конкуренции».

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 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска нарушившим пункт 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска, ООО «Дентал» нарушившим требования статьи 16 ФЗ «О защите конкуренции».

3. В связи с тем обстоятельством, что Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Ачинска мероприятия по расторжению договора аренды № 889/09 от 31.12.2008 выполнены, предписание не выдавать.

Председатель Комиссии
Харченко

О.П.

Члены Комиссии
Вашурина

А.В.

Т.Н. Мосина

Н.С. Дунаева

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

- [342.doc](#)