

Администрация Бирилюсского района

ул. Советская, 130, с. Новобирилюссы,
Новобирилюсский район, Красноярский
край, 662120

РЕШЕНИЕ

по делу № 284-17.1-10 от 9 августа 2010 года

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена на заседании Комиссии 30 июля 2010 года. В полном объеме решение изготовлено 9 августа 2010 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Шулешова Е.С., специалист-эксперт аналитического отдела, рассмотрев дело № 284-17.1-10, возбужденное в отношении администрации Бирилюсского района (662120, Красноярский край, Новобирилюсский район, с. Новобирилюссы, ул. Советская, 130), по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

По результатам проверки в отношении администрации Бирилюсского района Красноярского края (Красноярский край, Бирилюсский район, с. Новобирилюссы, ул. Советская, 130), проведенной инспекцией Красноярского УФАС России на основании приказа руководителя Управления от 04.06.2010 года № 295 «О проведении плановой проверки», установлено, что администрацией Бирилюсского района Красноярского края заключен договор аренды № 8 от 05.02.2010 с ООО «Жилбытсервис» на недвижимое муниципальное имущество, расположенное по адресам: п. Рассвет, ул. Трудовая, 7; п. Рассвет, ул. 30 лет Победы, 48; п. Рассвет, ул. Комсомольская; п. Мендельский, ул. Центральная. Данный договор заключен на основании распоряжения администрации Бирилюсского района № 58-р от 05.02.2010. Срок действия договора № 8 от 05.02.2010 определен периодом с 01.03.2010 по 31.01.2011. Согласно документам, полученным в рамках проверки, ООО «Жилбытсервис» является арендатором данного муниципального имущества с 2007 года.

Договор аренды № 8 от 05.02.2010 заключен без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.

По данному факту Красноярским УФАС России приказом № 423 от 21.07.2010 года возбуждено дело № 284-17.1-10 в отношении администрации Бирилюсского района Красноярского края по признакам нарушения части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции». Определением от 21.07.2010 года (исх. № 9675) рассмотрение дела № 284-17.1-10 назначено на 30.07.2010 года.

Дело № 284-17.1-10 рассмотрено с участием следующих представителей:

от администрации Бирилюсского района: <...> (доверенность № 2081 от 23.06.2010 года).

На заседании Комиссии представитель администрации Бирилюсского района представил возражения (от 29.07.2010), согласно которым ООО «Жилбытсервис» является арендатором муниципального имущества, расположенного по адресам: п. Рассвет, ул. Трудовая, 7; п. Рассвет, ул. 30 лет Победы, 48; п. Рассвет, ул. Комсомольская; п. Мендельский, ул. Центральная с 2007 года, что подтверждается следующими предоставленными в ходе рассмотрения дела документами:

- договор аренды нежилых помещений (строений) от 26.07.2007 б/н (срок действия договора с 26.07.2007 по 26.06.2008), заключенный на основании распоряжения администрации Бирилюсского района от 26.07.2007 № 208-р «О передаче в аренду ООО «Жилбытсервис» муниципального имущества», дополнительное соглашение к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008, устанавливающее срок действия договора аренды от 26.07.2007 б/н с 26.06.2008 по 01.09.2008; дополнительное соглашение № 2 к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 03.09.2008, устанавливающее срок действия договора аренды от 26.07.2007 б/н с 01.09.2008 по 13.10.2008; дополнительное соглашение № 3 к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 22.10.2008, устанавливающее срок действия договора аренды от 26.07.2007 б/н с 13.10.2008 по 31.12.2008;

- договор аренды нежилых помещений (строений) от 15.04.2009 № 21 (срок действия договора с 01.04.2009 по 28.02.2010), заключенный на основании распоряжения администрации Бирилюсского района от 15.04.2009 № 113-р «О передаче в аренду помещения ООО «Жилбытсервис».

Договор аренды нежилых помещений (строений) от 05.02.2010 № 8 (срок действия договора с 01.03.2010 по 31.01.2011), заключенный на основании распоряжения администрации Бирилюсского района от 05.02.2010 № 58-р «О передаче в

аренду нежилые помещения ООО «Жилбытсервис», представителем ответчика не представлен, но имеется в материалах дела.

К каждому предоставленному договору аренды нежилых помещений (строений) приложены акты приема-передачи здания (сооружения, нежилого помещения) в аренду.

Дополнительно представители ответчика пояснили, что администрацией Бирилюсского района 05.02.2010 был заключен договор аренды № 8 недвижимого муниципального имущества, расположенного по адресам: п. Рассвет, ул. Трудовая, 7; п. Рассвет, ул. 30 лет Победы, 48; п. Рассвет, ул. Комсомольская; п. Мендельский, ул. Центральная с ООО «Жилбытсервис» в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции». Согласно названной норме до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных таких договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

При продлении с ООО «Жилбытсервис» договорных отношений к договору или принималось дополнительное соглашение об изменении срока его действия или договору, заключенному на новый срок, присваивался новый регистрационный номер <...>. Следовательно, по мнению представителя ответчика, договор аренды № 8 от 05.02.2010 является пролонгацией ранее заключенного договора аренды нежилых помещений (аренды) от 15.04.2009 № 21.

На основании изложенного представитель ответчика приходит к выводу об отсутствии в действиях администрации Бирилюсского района нарушения положений части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции», так как при заключении договоров аренды нежилого помещения с ООО «Жилбытсервис» на новый срок они руководствовались частью 4 статьи 53 Закона «О защите конкуренции».

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы представителя администрации Бирилюсского района, Комиссия по рассмотрению дела № 284-17.1-10 пришла к следующим выводам.

Комиссия отклоняет доводы администрации Бирилюсского района Красноярского края в связи со следующим.

В период заключения договора аренды нежилых помещений (строений) от 26.07.2007 б/н на договорные отношения распространялись требования ФЗ «О защите конкуренции» (вступил в силу 26.10.2006), которым был введен институт государственной и муниципальной помощи.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» государственная или муниципальная помощь заключается в предоставлении федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями преимуществ, 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.

В соответствии со статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции» (от 26.10.2006) государственная помощь предоставляется с предварительного согласия антимонопольного органа.

Таким образом, 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 статьей 20 ФЗ «О защите конкуренции» является нарушением порядка предоставления государственной или муниципальной помощи, предусмотренного статьей 20, и влечет за собой последствия в виде признания недействительными актов органов власти в части предоставления помощи, а также возврат имущества.

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.

Следовательно, при заключении договора аренды нежилых помещений (строений) от 26.07.2007 б/н администрация Бирилюсского района должна была получить согласие антимонопольного органа на предоставление муниципального имущества в аренду хозяйствующему субъекту.

Отметим, что в соответствии со статьей 41.1 ФЗ «О защите конкуренции» с момента заключения договора аренды нежилых помещений (строений) от 26.07.2007 б/н сроком действия с 26.07.2007 по 26.06.2008 прошло более 3 лет. Таким образом, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства не вправе рассматривать названный договор на предмет соответствия его антимонопольному законодательству.

Учитывая вышеобозначенное, квалификации на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства подлежит дополнительное соглашение к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008, устанавливающее срок действия договора аренды от 26.07.2007 б/н с 26.06.2008 по 01.09.2008.

На момент его заключения действовал ФЗ «О защите конкуренции», которым установлено, что заключение договоров аренды муниципального имущества должно осуществляться по согласованию с антимонопольным органом в порядке предоставления муниципальной помощи (глава 5 ФЗ «О защите конкуренции») или по результатам проведения торгов (статья 17.1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Федеральным законом от 08.11.2008 № 195-ФЗ внесены изменения в ФЗ «О защите конкуренции» (вступили в силу 11.11.2008), согласно которым в соответствии с частью 4 статьи 53 Закона до 01.07.2010 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) первоначальный договор аренды, договор безвозмездного пользования, договор доверительного управления имуществом, или иной договор, предусматривающий переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества (далее - договор), заключен до 1 июля 2008 года;
- 2) первоначальный договор заключен с субъектом малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых);
- 3) договор заключен в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» (статья 17.1 Закона «О защите конкуренции» введена Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ, начало действия которого - 02.07.2008);
- 4) заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, возможно на срок не более чем до 1 июля 2010 года.

Таким образом, договоры аренды, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» (26.10.2006) и до вступления в силу изменений, установленных Законом № 195-ФЗ (11.11.2008), без проведения торгов или без предварительного согласования с антимонопольным органом, являются ничтожными в силу статьи 168 ГК РФ, поскольку не соответствуют требованиям закона, не порождают юридических последствий и не могут быть продлены, перезаключены. Следовательно, дополнительное соглашение к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008, устанавливающее срок действия договора аренды от 26.07.2007 б/н с 26.06.2008 по 01.09.2008 является ничтожным.

Согласно разъяснениям ФАС России от 17.12.2009 № АЦ/45340 часть 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» не исключает возможности заключения на новый срок договоров аренды (продления договоров) при соблюдении непрерывности договорных отношений, а также соблюдения предельного срока действия таких договоров.

Срок действия дополнительного соглашения № 3 к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008 определяется периодом с 13.10.2008 по 31.12.2008, при этом договор от 15.04.2009 № 21, заключенный между теми же сторонами на тех же условиях, действует с 01.04.2009 по 28.02.2010. Принимая во внимание пояснения (возражения) представителя ответчика и отсутствие к дополнительному соглашению № 3 к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008 акта приема передачи имущества, по которому арендатор по окончании срока действия договора передает арендодателю имущество, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к выводу о непрерывности договорных отношений между администрацией Бирилюсского района и ООО «Жилбытсервис» в 2009 году. Следовательно, договор от 15.04.2009 № 21 является договором, продляющим договорные отношения, возникшие по дополнительному соглашению № 3 к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008.

На основании изложенного, договор аренды нежилых помещений (строений) от 05.02.2010 № 8 является ничтожным ввиду того, что заключен на основании дополнительного соглашения к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008 и договора от 15.04.2009 № 21, которые также являются ничтожными.

Следует учесть, что представителем ответчика предоставлены договоры аренды муниципального имущества с приложением к каждому из них акта приема-передачи, по которому здание (сооружение, нежилое помещение), расположенное по адресам: п. Рассвет, ул. Трудовая, 7; п. Рассвет, ул. 30 лет Победы, 48; п. Рассвет, ул. Комсомольская; п. Мендельский, ул. Центральная, передается в пользование ООО «Жилбытсервис». Акт приема-передачи, определяющих передачу указанного выше имущества от арендатора арендодателю по окончании срока действия каждого договора не представлено. Следовательно, договорные отношения между органом местного самоуправления (администрацией Бирилюсского района) и ООО «Жилбытсервис» не прерывались по факту с 2007 года, поскольку по факту муниципальное имущество не передавалось по акту приема-передачи по окончании срока действия каждого договора аренды арендодателю, и ООО «Жилбытсервис» по истечении срока действия договора не освобождало занимаемые площади.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приходит к выводу о том, что дополнительное соглашение к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008 заключено с нарушением требований статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции».

Передача администрацией Бирилюсского района муниципального имущества по договору аренды с ООО «Жилбытсервис» в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной помощью, поскольку предоставляет преимущества путем передачи имущества ООО «Жилбытсервис».

Действия администрации Бирилюсского района по передаче муниципального имущества в аренду ООО «Жилбытсервис» путем заключения договоров аренды не были согласованы с антимонопольным органом.

Предоставление ООО «Жилбытсервис» муниципального имущества (здание (сооружение, нежилое помещение)) 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 «Жилбытсервис» 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 администрации Бирилюсского района для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для ООО «Жилбытсервис». Названные действия администрации Бирилюсского района, выразившиеся в заключении дополнительного соглашения к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008 с ООО «Жилбытсервис», являются запрещенными в силу положений части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия отмечает, что на момент заключения договора аренды от 20.03.2008 № 18 действовали нормы Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в редакции, согласно которой преимущества отдельным хозяйствующим субъектам квалифицировались в качестве муниципальной помощи.

С 23 августа 2009 года вступил в силу Федеральный закон от 17.07.2009 № 164-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Указанный закон № 164-ФЗ внес изменения в статьи, регулирующие вопросы контроля предоставления и использования муниципальной помощи.

Так, термин «государственная или муниципальная помощь» был изменен на термин «государственная или муниципальная преференция», который понимается как предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями 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 (пункт 20 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции»).

При этом, обязанность согласования оказания муниципальной помощи и муниципальной преференции отражены как в редакции действующей на момент заключения дополнительного соглашения к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008, так и на момент вынесения решения по делу № 284-17.1-10.

Таким образом, передача администрацией Бирилюсского района муниципального имущества ООО «Жилбытсервис» посредством заключения договора аренды квалифицируется как предоставление муниципальной преференции (помощи).

С учетом изложенного и согласно разъяснениям ФАС России от 19.03.2010 № АЦ/7544, заключение на новый срок договоров аренды муниципального имущества от 20.03.2008 № 18, от 24.04.2009 № 23, от 27.04.2010 № 25 без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа является нарушением требований части 1 статьи 15 и части 1 статьи 20 Закона «О защите конкуренции».

На основании изложенного, Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что в действиях администрации Бирилюсского района Красноярского края, отсутствуют признаки нарушения части 1 статьи 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» и усматривается нарушение требований части 1 статьи 15 и части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в предоставлении муниципального имущества ООО «Жилбытсервис» без проведения торгов и без согласия антимонопольного органа при заключении дополнительных соглашений к договору аренды имущества от 26.07.2007 б/н от 07.07.2008, от 03.09.2008, от 22.10.2008, договоров аренды нежилых помещений (строений) от 15.04.2009 № 21, от 05.02.2010 № 8.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать администрацию Бирилюсского района Красноярского края нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции» в части предоставления ООО «Жилбытсервис» муниципальной преференции (помощи) по передачи имущества без предварительного согласования с антимонопольным органом и без проведения торгов.
2. Выдать администрации Бирилюсского района Красноярского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому администрации Бирилюсского района надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного по договору аренды от 05.02.2010 № 8 в казну муниципального образования Бирилюсский район.

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

В соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Администрация Бирилюсского района

ул. Советская, 130, с. Новобирилюссы,
Новобирилюсский район, Красноярский
край, 662120

ПРЕДПИСАНИЕ
ОБ ИЗМЕНЕНИИ АКТА, НАРУШАЮЩЕГО
АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПО ДЕЛУ № 284-17.1-10

«9» августа 2010 г.

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены Комиссии – Деревягина О.Е., начальник контрольного отдела, Шулешова Е.С., специалист-эксперт аналитического отдела, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 9 августа 2010 года по делу № 284-17.1-10 о нарушении администрацией Бирилюсского района Красноярского края части 1 статьи 15, части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации Бирилюсского района надлежит прекратить нарушения части 1 статьи 15, части 1 статьи 20 ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в предоставлении администрацией Бирилюсского района муниципальной преференции (помощи) ООО «Жилбытсервис» в виде муниципального имущества на основании договора аренды № 8 от 05.02.2010 без получения предварительного согласия антимонопольного органа.

Администрации Бирилюсского района в срок до 10 октября 2010 г. надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного по договору аренды от 05.02.2010 № 8 в казну муниципального образования Бирилюсский район.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Красноярского УФАС России до 21 октября 2010 г. с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания.

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

Примечание. Согласно части 5 статьи 51 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по мотивированному ходатайству ответчика(ов), если указанные в ходатайстве причины будут признаны уважительными, срок исполнения предписания по делу о нарушении антимонопольного законодательства может быть продлен Комиссией не более чем на шесть месяцев.

В соответствии с частью 2.6. статьи 19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда или дисквалификацию на срок до трех лет.

Члены комиссии

О.Е. Дервягина

Е.С. Шулешова

- [96.doc](#)