

## РЕШЕНИЕ № 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района, ООО «Ресурс-ДВ», рассмотрев дело № 8-01/288 по признакам нарушения отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В ходе осуществления антимонопольного контроля органов местного самоуправления при заключении договоров в отношении муниципального имущества Хабаровским УФАС России в действиях отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в передаче ООО «Ресурс-ДВ» по договору аренды от 29.08.2012 муниципального имущества – автомобилей, автобуса, вакуумных машин, трактора, экскаватора без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом предоставления муниципальной преференции. В связи с чем управлением возбуждено настоящее дело.

В соответствии с представленным отделом письменным пояснением от 22.11.2012 № 716, поддержанным начальником отдела в заседании комиссии, имущество передано обществу без проведения торгов в целях подтверждения затрат, включаемых в тарифы на жилищно-коммунальные услуги, оказываемые ООО «Ресурс-ДВ», утверждаемые Комитетом по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края. А также в целях своевременного принятия мер по предупреждению возможных коммунальных аварий, в том числе для предотвращения срыва отопительного сезона в 2012-2013 годах. Имущество, указанное в договоре, по акту приема-передачи не передавалось. В настоящее время подготовлена документация для проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества. С вменяемым нарушением представитель отдела согласился.

Представитель ООО «Ресурс-ДВ» в заседании комиссии пояснил, что ООО «Ресурс» фактически прекратило хозяйственную деятельность, в том числе по предоставлению коммунальных услуг населению, с 31.11.2012, в связи с тяжелым финансовым положением и обращением в арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании его банкротом. Одним из учредителей ООО «Ресурс-ДВ» является администрация городского поселения «Рабочий поселок Солнечный», предприятие на сегодняшний день единственное на территории района в сфере предоставления коммунальных услуг. 29.08.2012 между отделом и обществом заключен договор аренды имущества, с целью предоставления их в Комитет по

ценам и тарифам Правительства края для установления соответствующих тарифов на коммунальные услуги. Деятельность с использованием муниципального имущества осуществляется предприятием с 01.12.2012.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, пришла к следующему выводу.

Между отделом по управлению муниципальным имуществом и ООО «Ресурс-ДВ» 29.08.2012 заключен договор аренды муниципального имущества. Из условий договоров следует, что арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду муниципальное имущество для использования в хозяйственной деятельности. Срок действия договора установлен с 01.11.2012 по 30.09.2013.

Из материалов дела, а также пояснений представителей отдела по управлению муниципальным имуществом и ООО «Ресурс-ДВ» следует, что указанный договор заключен в целях установления Комитетом по ценам и тарифам соответствующих тарифов для общества. Акты приема-передачи муниципального имущества не подписывались, доказательств обратного в материалы дела не представлено, в том числе и по запросу антимонопольного органа.

По общим правилам статей 432, 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, которые позволяют определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, и которые являются существенным условием договора аренды.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Кодекса).

В соответствии с пунктом 2 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В силу статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении

платежей за пользование этим имуществом.

Таким образом, в договоре аренды имеет место встречное исполнение обязательств (статья 328 Кодекса) и поэтому факт передачи объекта аренды относится не к обстоятельствам заключения арендной сделки, а к обстоятельствам ее фактического исполнения арендодателем.

Арендодатель, который не исполнил обязательство по передаче сданных в аренду нежилых помещений в момент заключения договора или иной установленный договором срок, вправе требовать с арендатора внесения арендной платы только после фактической передачи последнему нежилых помещений.

При толковании условий договора принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (статья 431 Кодекса).

В соответствии со статьей 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Проверив заключенный между отделом по управлению муниципальным имуществом и обществом договор, комиссия пришла к выводу о наличии в нем всех существенных условий, предусмотренных гражданским кодексом для данного вида договора. При этом, исходя из буквального толкования содержащихся в договоре условий, комиссии пришла к выводу, что его сторонами достигнуто соглашение о заключении именно договоров аренды муниципального имущества, а не предварительных договоров. В связи с чем доводы отдела по управлению муниципальным имуществом в данной части подлежат отклонению.

В соответствии со статьей 17.1 Закона о защите конкуренции 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, возможно только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением

установленных в частях 1 и 3 указанной статьи случаев.

По смыслу данной нормы, любые договоры, которые предусматривают переход прав владения и (или) пользования в отношении объектов публичной собственности, подлежат заключению с соблюдением установленных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции особенностей.

Пункт 1.1 договора аренды муниципального имущества от 29.08.2012 предусматривают переход права пользования объектами аренды к ООО «Ресурс-ДВ», соответственно к данным договорам подлежит применению статья 17.1 Закона о защите конкуренции.

В заседании комиссии установлено, что договоры аренды заключены без проведения торгов, оснований, указанных в статье 17.1 Закона о защите конкуренции, позволяющих отделу по управлению муниципальным имуществом заключить спорный договор без проведения торгов, в ходе рассмотрения дела не установлено.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе предоставление государственных и муниципальных преференций в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего закона.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Передача муниципального имущества в пользование определенного хозяйствующего субъекта, без соблюдения установленного законом публичного порядка, обеспечивает такому субъекту преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности, исключает возможность иных хозяйствующих субъектов в равных (конкурентных) условиях претендовать на получение муниципального имущества в пользование, ведет к недопущению конкуренции за право обладания таким имуществом.

В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о защите конкуренции предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим

субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот является муниципальной преференцией.

Передача муниципального имущества хозяйствующему субъекту на безконкурсной основе, в отсутствие законодательно установленных оснований, в понятии Закона о защите конкуренции является муниципальной преференцией, порядок предоставления которой установлен статьями 19, 20 данного закона.

Частью 3 статьи 19 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что муниципальная преференция может быть предоставлена только с предварительного письменного согласия антимонопольного органа. В данном случае отделом по управлению муниципальным имуществом согласия на предоставление обществу преференции не испрашивалось.

При указанных обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что действия отдела по управлению муниципальным имуществом, связанные с заключением спорного договора аренды без проведения торгов и без получения предварительного письменного согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции имущества, нарушают часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссией учтено, что отделом по управлению муниципальным имуществом 04.12.2012 объявлен аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества. Проведение аукциона назначено на 26.12.2012. Подобные действия отдела комиссия расценивает как добровольное устранение нарушения антимонопольного законодательства.

Добровольное устранение нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение, является в силу пункта 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции основанием прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. При этом, резолютивная часть решения о прекращении рассмотрения дела должна содержать сведения об установлении факта нарушения ответчиком антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района, связанные с заключением 29.08.2012 с ООО «Ресурс-ДВ» договора аренды муниципального имущества, без проведения торгов и без получения предварительного письменного согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции, нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Рассмотрение дела № 8-01/288 прекратить, в связи с добровольным устранением отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района нарушения антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.