

Администрация города Назарово

ул. К. Маркса, 19, г. Назарово,  
Красноярский край, 662200

ООО «Визит»

662200, г. Назарово,  
ул. Арбузова, 86 а- 1

## РЕШЕНИЕ

от «12» июля 2011 года по делу № 243-15-11

г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена сторонам по делу на заседании Комиссии 29 июня 2011.

В полном объеме решение изготовлено 12 июля 2011.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, Высотина Н.О., главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, Амосова Е.В., государственный инспектор контрольного отдела, рассмотрев дело № 243-15-11, возбужденное по признакам нарушения администрации города Назарово (ул. К. Маркса, 19, г. Назарово, Красноярский край) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

## УСТАНОВИЛА:

Красноярским УФАС России на основании приказа № 146 от 15.03.2011 «О проведении плановой проверки» была проведена плановая выездная проверка администрации города Назарово на предмет соблюдения норм антимонопольного законодательства.

В ходе проведения проверки был выявлен договор № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово от 05.02.2010, заключенный между администрацией города Назарово Красноярского края (далее – Администрация) и обществом с ограниченной ответственностью «Визит» (далее – ООО «Визит»). Как следует из пункта 1.1 указанного договора Администрация, выступая в качестве арендодателя, предоставила, а ООО «Визит», выступая в качестве арендатора, приняло в аренду недвижимое имущество городской казны – помещение, расположенное по адресу: г. Назарово, ул. Арбузова, 86 «а», помещение № 1, общей площадью 175,5 квадратных метров.

Как следует из пункта 1.2. договора срок аренды помещения был установлен с 27 июля 2009 года по 25 июля 2010 года. Дополнительным соглашением к договору аренды от 05.02.2010 № 3 между Администрацией г. Назарово и ООО «Визит» от 22.07.2010 срок аренды помещения был установлен с 26 июля 2010 года по 24 июля 2011 года.

Факт передачи помещения подтверждается актом приема-передачи от 27 июля 2009 года.

Имущество было передано без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом.

По данному факту управлением на основании приказа № 417 от 14.06.2011 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № 243-15-11 по признакам нарушения антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 243-15-11 по признакам нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении администрации города Назарово.

Дело № 243-15-11 рассмотрено с участием представителей администрации города Назарово:

<...> (Доверенность № 01-42-1121 от 16.06.2011);

<...> (Доверенность № 01-42-1121 от 16.06.2011);

<...> (Доверенность № 01-42-1121 от 16.06.2011).

В обоснование заключенного договора аренды без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом администрация города Назарово ссылается на пункт 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции», так как первоначальный договор аренды был заключен до 1 июля 2008 года (27.10.2005), и арендатор является субъектом малого предпринимательства.

Комиссия, исследовав материалы дела, отмечает следующее.

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 Уставу города Назарово администрация города Назарово осуществляет от имени города Назарово в соответствии с решениями Совета депутатов правомочия владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью города Назарово, а также сдает в аренду муниципальное имущество.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», вступивший в силу 26.10.2006.

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 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» 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 (п. 20 в ред. Федерального [закона](#) от 17.07.2009 N 164-ФЗ).

Пунктом 1 части 4 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 17.07.2009) 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 администрацией города Назарово муниципального имущества ООО «Визит» по договору № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 05.02.2010 в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной преференцией, поскольку предоставляет хозяйствующему субъекту – ООО «Визит» 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.

Договор № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, заключен 05.02.2010. Дополнительное соглашение о продлении срока аренды помещения заключено 22.07.2010. Запрет, установленный пунктом 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», предоставления муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 закона распространял свое действие как на момент заключения договора аренды, так и на момент заключения дополнительного соглашения.

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.

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. Таким образом, договоры аренды, безвозмездного пользования, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции», являются ничтожными в силу статьи 168 ГК РФ, поскольку не соответствуют требованиям закона, не порождают юридических последствий и не могут быть продлены, перезаключены.

На момент заключения договора № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово от 05.02.2010 и дополнительного соглашения от 22.07.2010 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.

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.

Комиссия приходит к выводу о том, что договор № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 05.02.2010 заключен с нарушением требований ФЗ «О защите конкуренции», равно как и дополнительное соглашение от 22.07.2010.

При этом ссылка администрации города Назарово на часть 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции» является не состоятельной и не может быть принята Комиссией во внимание по следующим причинам.

Изменениями, внесенными Федеральным законом от 08.11.2008 № 195-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» (далее – Закон № 195-ФЗ) и вступившими в силу 11.11.2008, установлено, что заключение на новый срок договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется без проведения торгов, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ, и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых. При этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действия закона распространяются к отношениям, возникшим до введения в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Законом № 195-ФЗ не предусмотрено его применение к отношениям, возникшим до его введения в действие.

Как следует из пояснений и документов, представленных Администрацией, и документов, полученных при проведении проверки, ООО «Визит» помещение, расположенное по адресу г. Назарово, ул. Арбузова, 86 «А», помещение № 1, изначально было передано на основании договора аренды помещения, находящегося у муниципального учреждения «Служба заказчика жилищно-коммунальных услуг» на праве оперативного управления от 07 октября 2004 года. Общая площадь сдаваемого в аренду помещения составляла 145 квадратных метров.

01 августа 2005 года между администрацией города Назарово и ООО «Визит» был заключен договор № 38 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово. Предметом договора являлось помещение, расположенное по адресу г. Назарово, ул. Арбузова, 86 «а», помещение № 1, общей площадью 145 квадратных метров, переданное для производственной деятельности.

19 января 2006 года к договору аренды помещения № 38 от 01.08.2005 было заключено дополнительное соглашение. Указанным соглашением общая площадь передаваемого в аренду помещения было увеличена до 175, 5 квадратных метров.

13 сентября 2007 года договором № 23 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово Советом администрации города Назарово ООО «Вираж» было передано помещение, расположенное по адресу: г. Назарово, ул. Арбузова, 86 «а», помещение № 1 для производственной деятельности, общей площадью 175, 5 квадратных метров.

22 января 2009 года между администрацией города Назарово и ООО «Вираж» на основании договора № 1 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово для размещения магазина строительных материалов было передано помещение, расположенное по адресу: г. Назарово, ул. Арбузова, 86 «а».

05 февраля 2010 года между администрацией города Назарово и ООО «Вираж» был заключен договор № 3 аренды

помещения, находящегося в казне города Назарово. Согласно указанному договору ООО «Вираж» передано в аренду помещение, расположенное по адресу: г. Назарово, ул. Арбузова, 86 «а», для размещения магазина строительных материалов.

Договоры аренды, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» без предварительного согласования с антимонопольным органом и проведения торгов, являются ничтожными, не могут служить основанием для продления отношений и заключения договоров на новый срок в соответствии частью 4 статьи 53 ФЗ «О защите конкуренции».

Предоставление ООО «Вираж» 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 «Вираж» 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 администрации города Назарово для обращения за заключением договора аренды на объект муниципальной собственности для других хозяйствующих субъектов и позволило получить необоснованные преимущества для индивидуального предпринимателя.

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».

Администрация города Назарово, предоставив муниципальную преференцию ООО «Вираж» в нарушение установленного порядка, ущемила в правах иных хозяйствующих субъектов (потенциальных хозяйствующих субъектов), осуществляющих (имеющих намерение осуществлять) предпринимательскую деятельность.

В соответствии с вышеизложенным Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях администрации города Назарово, выразившихся в предоставлении в пользование муниципального имущества ООО «Вираж» в нарушение установленного порядка по договору № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 05.02.2010, дополнительному соглашению от 22.07.2010 к договору аренды № 3 от 05.02.2010, нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 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 администрацию города Назарово нарушившей пункт 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части совершения действий, ограничивающих (имеющих возможность ограничить) конкуренцию, выразившихся в предоставлении ООО «Вираж» муниципальной преференции путем предоставления в пользование муниципального имущества по договору № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово от 05.02.2010, без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом, а также путем продления срока аренды муниципального имущества дополнительным соглашением от 22.07.2010 к договору аренды от 05.02.2010 № 3.

2. Выдать администрации города Назарово предписание о прекращении иного нарушения антимонопольного законодательства, согласно которому администрации города Назарово надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Вираж» по договору № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 05.02.2010 в казну города Назарово.

Примечание. Решение и предписание 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.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Е.В. Амосова

Администрация  
города  
Назарово

ул. К. Маркса,  
19, г. Назарово,  
Красноярский  
край, 662200

ПРЕДПИСАНИЕ № 243-15-11 О ПРИНЯТИИ МЕР ПО ВОЗВРАТУ ИМУЩЕСТВА, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ, ПЕРЕДАННЫХ  
В КАЧЕСТВЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПРЕФЕРЕНЦИИ

«12» июля 2011 года

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии – Высотина Н.О., главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, Амосова Е.В., государственный инспектор контрольного 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», на основании своего решения от 12.07.2011 по делу № 243-15-11 о нарушении администрацией города Назарово (ул. К. Маркса, 19, г. Назарово, Красноярский край, 662200) пункта 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»).

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Назарово надлежит прекратить нарушение пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части совершения действий, ограничивающих (имеющих возможность ограничить) конкуренцию, выразившихся в предоставлении ООО «Виразж» муниципальной преференции путем предоставления в пользование муниципального имущества без проведения торгов и без предварительного согласования с антимонопольным органом, с этой целью в срок до 30 августа 2011 года надлежит совершить действия, направленные на возврат муниципального имущества, переданного ООО «Виразж» по договору № 3 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 05.02.2010 в казну города Назарово.

О выполнении настоящего Предписания 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.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

Н.О. Высотина

Е.В. Амосова

- [77.doc](#)