

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02/08-112-2013

Резолютивная часть объявлена 26 сентября 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 07 октября 2013 года  
г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, рассмотрев дело №02/08-112-2013, возбужденное по признакам нарушения ч.2 ст.19 Федерального Закона «О защите конкуренции» со стороны ООО «БК-Групп» и Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска в присутствии директора ООО «БК-Групп», представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Курска (по доверенности),

#### УСТАНОВИЛА:

02.08.2011г. Управлением ФАС по Курской области по результатам рассмотрения заявления Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Курска на основании п.13 ч.1 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции» согласовано предоставление муниципальной преференции в форме передачи муниципального имущества (нежилого помещения площадью 163 кв.м. по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53) в аренду ООО «БК-Групп» (ИНН 4632130548) без проведения торгов в целях поддержки субъекта малого предпринимательства.

В заявлении о предоставлении муниципальной преференции, представленном указанным хозяйствующим субъектом в адрес собственника имущества, в качестве целей использования имущества было указано размещение офиса ООО «БК-Групп».

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска и ООО «БК-Групп» 01.11.2011 года был заключен договор №4504 аренды помещения муниципального нежилого фонда площадью 163,0 кв.м. по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, для использования «под офис». Согласно акта приема-передачи данного имущества, являющегося приложением к договору аренды, имущество передано для использования арендатору в удовлетворительном состоянии.

Как следует из документов, представленных в УФАС по Курской области Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска (исх.№2683/17.01-

14 от 03.06.2013г., исх.№4480/17.01-14 от 23.09.2013г.), по истечении срока действия договора аренды, заключенного на основании согласования муниципальной преференции УФАС по Курской области в 2011 году, договор аренды данного объекта недвижимости с ООО «БК-Групп» был заключен на новый срок, в связи с чем в 2013 году действует договор аренды данного имущества №5404 от 10.04.2013г. сроком до 08.04.2014г. Пунктом 1.1 данного договора определено целевое назначение переданного в аренду муниципального имущества - размещение офиса.

В рамках контроля за предоставлением и использованием муниципальных преференций, осуществляемого УФАС по Курской области на основании ст.21 ФЗ «О защите конкуренции», Управлением установлено, что по состоянию на 27.08.2013г. вышеуказанное имущество по целевому назначению (размещение офиса) арендатором не используется, здание находится в полуразрушенном состоянии.

Частью 2 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» запрещается использование государственной или муниципальной преференции в целях, не соответствующих указанным в заявлении о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции целям.

В этой связи УФАС по Курской области было возбуждено производство по делу по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска, предоставившим муниципальную преференцию, и получателем данной преференции ООО «БК-Групп» ч.2 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в использовании муниципальной преференции, согласованной письмом УФАС по Курской области №3215 от 02.08.2011г., в целях, не соответствующих указанным в заявлении о даче согласия на предоставление данной преференции (офисные помещения).

В ходе рассмотрения дела представитель Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Курска пояснила, что 16.09.2013г. в ходе осуществления контроля за целевым использованием и сохранностью муниципального имущества, переданного в аренду, сотрудниками Комитета был установлен факт неиспользования арендуемого ООО «БК-Групп» нежилого помещения по ул.Володарского, 53, в целях, предусмотренных договором аренды, в связи с чем в адрес арендатора Комитетом направлено уведомление от 18.09.2013г. о расторжении договора аренды №4504 от 10.04.2013г. в одностороннем порядке в соответствии с п.7.5 данного договора.

Директор ООО «БК-Групп» по существу рассматриваемого дела пояснил, что арендуемое помещение по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, не используется арендатором для размещения офиса по причине его нахождения в неудовлетворительном, аварийном состоянии. В связи с необходимостью проведения реконструкции данного здания в целях его дальнейшей эксплуатации ООО «БК-Групп» обращалось в адрес Комитета по управлению имуществом г.Курска, который не возражал против реконструкции, однако в течение 2013 года ООО «БК-Групп» не имело возможности приступить к проведению строительных работ, поскольку Комитетом архитектуры и градостроительства г.Курска в течение продолжительного времени не было оформлено разрешение на реконструкцию здания. Директор ООО «БК-Групп» также пояснил, что никакой выгоды от неиспользования арендуемого муниципального имущества в установленных

договором аренды целям арендатор не получил, а только понес убытки, связанные с оплатой арендной платы и разработкой проекта реконструкции здания.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, изучив материалы дела, Комиссия УФАС по Курской области приходит к следующему.

Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ определяет правовые основы защиты конкуренции, и направлен, в том числе на предупреждение и пресечение действий органов власти и хозяйствующих субъектов, которые могут иметь своим результатом ограничение конкуренции на товарных рынках.

Статьей 17.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что заключение договоров аренды, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено *исключительно* по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных законом, в т.ч. предоставления государственных или муниципальных преференций.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего арбитражного суда РФ, изложенной в постановлении от 29.11.2011г. №8799/11, в случаях, когда законодательством предусмотрено обязательное проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение не может не влиять на конкуренцию, поскольку только при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные претенденты на получение товаров, работ, услуг, *имущества*, доступа к товарному рынку или права ведения деятельности на нем.

Таким образом, предоставление органом власти определенному хозяйствующему субъекту возможности получить в пользование государственное или муниципальное имущество *минуя участие в торгах* в любом случае является действием, способным привести к ограничению конкуренции.

В этой связи, в целях недопущения произвольного создания преимуществ отдельным участникам товарных и финансовых рынков со стороны органов власти, антимонопольным законодательством регламентирован порядок предоставления государственных и муниципальных преференций с предварительного согласия антимонопольного органа и установлен конкретный перечень целей, в которых такие преференции могут быть предоставлены.

Согласно ч.20 ст.4 ФЗ «О защите конкуренции» под муниципальными преференциями понимается предоставление органами местного самоуправления *отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, муниципальных гарантий.*

В соответствии с ФЗ «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены исключительно в целях, установленных ч.1 ст.19 данного закона, в т.ч. в целях поддержки субъектов малого предпринимательства.

Как следует из представленных Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска документов, ООО «БК-Групп», являющееся субъектом малого предпринимательства, обратилось в Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Курска с ходатайством о предоставлении в аренду нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности г.Курска, по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, для размещения офиса.

Ч.3 ст.19, ст.20 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, для получения которого орган местного самоуправления, имеющий намерение предоставить преференцию, представляет в антимонопольный орган заявление о согласовании предоставления муниципальной преференции с приложением документов, предусмотренных законом.

26.07.2011г. Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Курска направил в УФАС по Курской области заявление (исх.№3749/07.01-11) о согласовании предоставления муниципальной преференции ООО «БК-Групп» в форме передачи в аренду на срок 5 лет нежилого помещения муниципальной собственности площадью 163,0 кв.м. по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, без проведения торгов в целях поддержки субъекта малого предпринимательства. По результатам рассмотрения данного заявления и представленных заявителем документов письмом №3215 от 02.08.2013г. УФАС по Курской области согласовало предоставление указанной преференции ООО «БК-Групп».

01.11.2011г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска (арендодатель) и ООО «БК-Групп» (арендатор) заключен договор №4504 аренды помещения муниципального нежилого фонда площадью 163,0 кв.м. по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, для использования «под офис» (п.1.1. договора) сроком с 01.11.2011г. до 31.10.2016г.. Согласно акта приема-передачи данного имущества, являющегося приложением к договору аренды, имущество передано для использования арендатору в удовлетворительном состоянии. Дополнительным соглашением сторон от 07.02.2013г. срок действия данного договора изменен на период с 01.11.2011г. по 30.10.2012г.; таким образом, дата истечения срока действия договора аренды установлена ранее даты подписания указанного дополнительного соглашения.

Как следует из представленных Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска документов и пояснений, по истечении срока действия договора арендодатель посчитал его продленным на неопределенный срок на основании п.7.1. договора и ч.2 ст.621 Гражданского кодекса РФ. В то же время, 10.04.2013г. Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска и ООО «БК-Групп» заключен договор аренды вышеуказанного нежилого помещения сроком до 08.04.2014г. для использования «под офис». Как следует из акта приема-передачи (приложение №1 к договору аренды), 05.04.2013г. ООО «БК-Групп» приняло арендуемое имущество - нежилое помещение по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, площадью 163,0 кв.м. в удовлетворительном состоянии.

В то же время, УФАС по Курской области в рамках осуществления контроля за предоставлением и использованием государственных и муниципальных преференций установлено, что по состоянию на 27.08.2013г. нежилое помещение по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, переданное в аренду ООО «БК-Групп» без

проведения торгов для использования под офис, по указанному целевому назначению не используется, здание находится в полуразрушенном состоянии (отсутствуют оконные стекла, повреждена кровля и т.п.).

Частью 2 статьи 19 ФЗ «О защите конкуренции» *запрещается использование государственной или муниципальной преференции в целях, не соответствующих указанным в заявлении о даче согласия на предоставление такой преференции.*

Указанный запрет направлен на минимизацию негативных последствий для конкуренции, возникающих вследствие предоставления преференции отдельному хозяйствующему субъекту, и имеет своей целью соблюдение баланса частных интересов получателя преференции и социальной направленности ее предоставления, которую преследует при предоставлении преференции орган власти, передающий имущество в пользование хозяйствующего субъекта без торгов *в определенных, предусмотренных законом целях.*

Целевое использование муниципальной преференции является ключевым фактором, определяющим возможность хозяйствующего субъекта претендовать на ее предоставление, поскольку в ином случае (при несоблюдении заявленных целей, соответствующих установленным антимонопольным законодательством) соответствующее муниципальное имущество должно распределяться в общем порядке путем проведения публичной процедуры конкурса или аукциона.

В соответствии с Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом г.Курска, утвержденным решением Курского городского Собрания от 29.05.2008г. №43-4-РС, указанный Комитет является отраслевым органом Администрации города Курска с правами юридического лица, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению имуществом муниципальной собственности города Курска, к компетенции которого отнесены, в частности, обеспечение эффективного использования муниципального имущества, передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, иное владение и (или) пользование в соответствии с действующим законодательством, осуществление контроля за использованием по назначению и сохранностью имущества, переданного во владение иным лицам.

Таким образом, в функции Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Курска как органа, осуществляющего управление и распоряжение имуществом муниципальной собственности МО «город Курск», входит принятие мер по обеспечению сохранности переданного в аренду муниципального имущества и его использования по назначению.

Целевое назначение переданного в аренду ООО «БК-Групп» муниципального имущества (нежилого помещения площадью 163 кв.м. по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53) определено договором аренды №4504 от 10.04.2013г., заключенным на основании ранее согласованной УФАС по Курской области муниципальной преференции, в целях использования под офис.

Пунктом 3.3.2 указанного договора аренды установлена обязанность арендатора использовать арендуемый объект *исключительно по его прямому назначению в соответствии с п.1.1. договора*, которым предусмотрено его использование для размещения офиса, а не для выполнения работ по реконструкции либо в иных целях.

Учитывая, что переданное в аренду в качестве муниципальной преференции муниципальное имущество не используется в целях, указанных в заявлении о предоставлении данной преференции и в договоре аренды муниципального имущества №4504 от 10.04.2013г. (размещение офиса), действия арендодателя и арендатора, связанные с использованием указанной преференции, не соответствуют требованиям ч.2 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции».

Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска в ходе рассмотрения дела подтверждено, что вышеуказанное муниципальное имущество не используется в целях, предусмотренных договором аренды и заявлением о предоставлении муниципальной преференции, что приводит к ухудшению состояния имущества и его частичному разрушению, в связи с чем Комитетом принято решение о расторжении договора аренды №4504 от 10.04.2013г., заключенного с ООО «БК-Групп».

Материалами дела установлено, что 18.09.2013г. Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Курска в адрес арендатора ООО «БК-Групп» направлено уведомление о расторжении указанного договора аренды на основании п.7.5. договора, которым предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, в том числе в случае использования объекта не по указанному в п.1.1 договора назначению.

В соответствии со ст.21 ФЗ «О защите конкуренции» в случае, если при осуществлении контроля за предоставлением и использованием муниципальной преференции антимонопольный орган установит несоответствие ее использования заявленным в заявлении целям, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, которому предоставлена такая преференция, а также органу местного самоуправления, предоставившему такую преференцию, предписание о принятии мер по возврату имущества (если преференция была предоставлена путем передачи имущества).

В этой связи, учитывая, что по состоянию на дату рассмотрения настоящего дела 26.09.2013г. в УФАС по Курской области отсутствуют доказательства возврата арендатором муниципального имущества - нежилого помещения площадью 163,0 кв.м. по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, предоставленного в аренду без торгов в качестве муниципальной преференции, по акту приема-передачи, комиссия УФАС по Курской области приходит к выводу о необходимости выдачи предписания, предусмотренного ст.21 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч.2 ст.19, ст.21, ч.1 ст.23, ст.41, ст.49 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать ООО «БК-Групп» и Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Курска нарушившими ч.2 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции» в части использования муниципальной преференции в форме передачи в аренду ООО «БК-Групп» муниципального имущества без проведения торгов (согласование УФАС по Курской области №3215 от 02.08.2011г.) в целях, не соответствующих указанным в заявлении о даче согласия на предоставление данной преференции (размещение офиса).

2. В целях устранения нарушения антимонопольного законодательства выдать ООО «БК-Групп» и Комитету по управлению муниципальным имуществом города Курска предписание о принятии мер по возврату муниципального имущества, переданного в аренду в качестве предоставления муниципальной преференции.

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

**ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРЕДПИСАНИЕ**

**по делу №02/08-112-2013**

**о прекращении нарушения антимонопольного законодательства**

**и принятии мер по возврату имущества**

Резолютивная часть объявлена 26 сентября 2013 года

В полном объеме изготовлено 07 октября 2013 года

г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства

на основании своего решения по делу №02/08-112-2013 о нарушении ООО «БК-Групп» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска ч.2 ст.19 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. ООО «БК-Групп» и Комитету по управлению муниципальным имуществом города Курска **в срок 15 дней с даты получения настоящего предписания** прекратить нарушение ч.2 ст.19 ФЗ «О защите конкуренции», приняв меры по возврату собственнику (МО «Город Курск») муниципального имущества - помещения муниципального нежилого фонда по адресу: г.Курск, ул.Володарского, 53, площадью 163,00 кв.м., переданного в аренду ООО «БК-Групп» в целях поддержки субъекта малого предпринимательства для размещения офиса.

2. Документы, свидетельствующие об исполнении настоящего предписания (доказательства возврата имущества собственнику - акт приема-передачи муниципального имущества), представить в УФАС по Курской области в трехдневный срок с даты его исполнения.

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

**Примечание:** 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.

- [ooo bk-grupp st.19 fz-135.doc](#)