

01 февраля 2011 года г. Абакан

Резолютивная часть решения объявлена 19.01.2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Хакасского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии:

Шалимов П.А. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Андришкова И.А. – главный специалист-эксперт от-дела антимонопольного законодательства и рекламы управления;

Жукова И.И. – ведущий специалист-эксперт отдела АЗР;

Северина Е.С. – старший специалист 3 разряда от-дела антимонопольного законодательства и рекламы управления

в присутствии представителей Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет Рахмановой С.В. (доверенность № 25 от 19.01.2011 г.) и Кучер Л.А. (доверенность № 24 от 19.01.2011г.) рассмотрев материалы дела № 62-А-10, возбужденного в отношении Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет по признакам нарушения статей 15 и 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Решением Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет от 20.03.2009 года № 12 утверждено положение «О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Ширинский сельсовет» (далее – Положение № 12).

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия (далее – Хакасское УФАС России) при анализе соответствия принятого нормативного акта действующему антимонопольному законодательству пришло к выводу о том, что, в частности, части 1.6.2; 2.2; 10.1 противоречат статьям 15 и 17.1 Закона о защите конкуренции:

1. Передача муниципального имущества в аренду целевым назначением производится (часть 1.6.2 Положения):

при заключении договора аренды с лицом, ранее арендовавшим данное имущество, в случае изменения характеристик имущества (пункт «в» части 1.6.2 Положения);

при заключении договора аренды с лицом, ранее арендовавшим данное имущество до передачи имущества в муниципальную собственность, а также в иных случаях, когда лицо обладает преимущественным правом в силу действующего законодательства (пункт «д» части 1.6.2 Положения);

при передаче муниципального имущества в аренду муниципальными предприятиями и учреждениями» (пункт «е» части 1.6.2 Положения);

2. При прочих равных условиях преимущественным правом на заключение договора аренды муниципального имущества пользуются юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные и ведущие свою деятельность на территории Ширинского сельсовета, муниципальные предприятия и организации; в случае продления срока договора аренды – арендаторы, надлежащим образом исполнявшие свои обязанности (часть 2.2 Положения);

3. Нежилые помещения могут быть переданы арендаторами в субаренду при наличии письменного согласования МО Ширинский сельсовет. Порядок, предусмотренный настоящим разделом для согласования договоров субаренды, применяется также к договорам о передаче помещений или их части арендаторами в безвозмездное пользование третьих лиц (часть 10.1 Положения).

В связи с этим, в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции 20 декабря 2010 года Хакасским УФАС России возбуждено дело № 62-А-10 в отношении Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет (далее – Совет депутатов) по признакам нарушения статьи 15 и статьи 17.1 вышеназванного закона.

К заседанию комиссии от Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет поступило пояснение по делу, в котором Совет депутатов указал, что ограничения, установленные пунктом «е» части 1.6.2, части 2.2, части 10.1 Положения № 12 связаны с тем, что имущество, комплексно переданное муниципальному образованию Ширинский сельсовет является социально значимым, поэтому целесообразно Администрацией муниципального образования Ширинский сельсовет осуществлять контроль за имуществом переданным в аренду предприятиям жилищно-коммунального комплекса, из-за возникающих чрезвычайных ситуаций (износ более 80% котельных, тепло-водо-канализационных сетей).

На заседании комиссии представители Совета депутатов согласились с тем, что Положение содержит нормы, противоречащие антимонопольному законодательству, и пояснили, что в настоящее время ведется работа по внесению изменений в Положение № 12.

Исследовав представленные в материалы дела документы, заслушав пояснения представителей Совета депутатов, Комиссия установила следующее.

Постановлением Верховного совета Республики Хакасия от 29 октября 2008 года № 1106-32 поселок городского типа Коммунар преобразован в сельский населенный пункт – село Коммунар.

Статья 8 Конституции Российской Федерации гарантирует в Российской Федерации единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции, свободу экономической деятельности. В соответствии со статьей 74 Конституции Российской Федерации на территории Российской Федерации не допускается установление таможенных границ и каких-либо иных препятствий для свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств.

Ограничения перемещения товаров и услуг могут вводиться в соответствии с Федеральным законом, если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в частности, органам местного самоуправления запрещается принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Создание преимуществ при передаче в аренду муниципального имущества организациям и индивидуальным предпринимателям зарегистрированных и ведущих свою деятельность на территории Ширинского сельсовета приводит либо может привести к сокращению числа хозяйствующих субъектов на данном товарном рынке.

В связи с этим, часть 2.2 Положения о порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Ширинский поссовет, орган местного самоуправления поставил хозяйствующих субъектов, зарегистрированных и ведущих свою деятельность на территории Ширинского поссовета в преимущественное положение по сравнению с хозяйствующими, зарегистрированными на территории других муниципальных образований, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и является нарушением статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Данные доводы Хакасского УФАС России подтверждаются действующей арбитражной практикой, в частности решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 19.02.2010 г. по делу № А74-5148/2009.

В целях недопущения недобросовестной конкуренции, исключения возможности коррупционных действий со стороны должностных лиц органов власти и местного самоуправления и лоббирования определенных интересов (путем бесконкурсного предоставления государственного и муниципального имущества), обеспечения всем равных возможностей для участия в торгах Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Закон о защите конкуренции был дополнен статьей 17.1 – «Особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества». Данная норма введена в действие с 02.07.2008 г.

Частью 1 статьи 17.1 вышеназванного закона установлено общее правило заключения 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, - только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу; государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации; государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям; некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самостоятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья; адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам; образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения; для размещения объектов почтовой связи; лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности; в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона; лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта; на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается); взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом; правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с Законом 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 (далее также договоры), в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными или муниципальными бюджетными учреждениями, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, возможно без проведения торгов в случаях, установленных вышеназванным законом.

В частности, в целях реализации положений Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации» (далее - Закон № 209-ФЗ), и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых).

В соответствии с пунктом 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия заключенного договора сохраняют силу и после принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Исходя из вышеизложенного, договоры, которые были заключены до вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, признаются действующими до установленного в них срока. С момента вступления в силу статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, заключение договоров на новый срок без проведения торгов, в том числе заключение дополнительных соглашений, увеличивающих срок договоров, является нарушением требований, предусмотренных статьей 17.1. Закона о защите конкуренции.

Данный довод основан на судебной практике. В частности, в соответствии с пунктом 31 Информационного письма № 66 от 11.01.2002 года Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором аренды. Таким образом, при заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим на момент их возникновения.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия пришла к выводу, что пункты и части Положения:

пункт «в» части 1.6.2 – «передача муниципального имущества в аренду целевым назначением производится при заключении договора аренды с лицом, ранее арендовавшим данное имущество, в случае изменения характеристик имущества»;

пункт «д» части 1.6.2 - при заключении договора аренды с лицом, ранее арендовавшим данное имущество до передачи имущества в муниципальную собственность, а также в иных случаях, когда лицо обладает преимущественным правом в силу действующего законодательства;

пункт «е» части 1.6.2 – «передача муниципального имущества в аренду целевым назначением производится при передаче муниципального имущества в аренду муниципальными предприятиями и учреждениями»;

часть 2.2 – «при прочих равных условиях преимущественным правом на заключение договора аренды муниципального имущества пользуются юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные и ведущие свою деятельность на территории Ширинского поссовета, муниципальные предприятия и организации; в случае продления срока договора аренды – арендаторы, надлежащим образом исполнявшие свои обязанности, противоречат частям 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Часть 10.1 – «нежилые помещения могут быть переданы арендаторами в субаренду при наличии письменного согласования МО Ширинский поссовет. Порядок, предусмотренный настоящим разделом для согласования договоров субаренды, применяется также к договорам о передаче помещений или их части арендаторами в безвозмездное пользование третьих лиц» Положения не соответствуют части 4 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно которой несоблюдение порядка, установленного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона, допускается при заключении договоров субаренды, перенайма только в отдельном случае - когда площадь передаваемого во владение и (или) в пользование третьим лицам названного имущества не превышает десяти процентов площади искомой недвижимости и не составляет более двадцати квадратных метров. Из смысла части 10.1 Положения, напротив, следует, что сдача арендованного муниципального имущества в субаренду возможна без проведения конкурса или аукциона независимо от площади данного имущества. Следовательно, заключение договоров субаренды, передачи арендованного муниципального имущества в безвозмездное пользование также должно осуществляться по результатам проведения торгов.

Комиссия пришла к выводу, что вышеперечисленными нормами Положения созданы преимущественные условия деятельности для отдельных хозяйствующих субъектов, позволяющие им самостоятельно распоряжаться муниципальным имуществом, в том числе передавать в субаренду (перенайм), и ограничения возможности другим хозяйствующим субъектам пользоваться этим имуществом.

Позиция Хакасского УФАС России по вопросу реализации преимущественного права арендатора на заключение договора аренды в отношении муниципального имущества на новый срок заключается в следующем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

Закон о защите конкуренции, в частности статья 17.1, предусматривает иной порядок заключения договоров аренды муниципального имущества, а именно - по результатам торгов.

При этом, статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключительно преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях и не регулирует порядок предоставления прав на государственное или муниципальное имущество.

Таким образом, положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются исключением, предусмотренным частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, и не является основанием для безусловного продления договора на новый срок без торгов.

Таким образом, преимущественное право арендатора может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды государственного или муниципального имущества.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 23, статьями 41, 49, 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Совет депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет нарушившим часть 1 статьи 15, части 1, 3, 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия акта (утвержденного решением Совета депутатов № 12 от 20.03.2009 года), содержащего нормы, необоснованно препятствующие осуществлению деятельности иных хозяйствующих субъектов.

2. Выдать Совету депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет предписание о приведении акта, в соответствие с требованиями антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии: П.А.Шалимов

Члены комиссии: И.А. Андрюшкова

И.И. Жукова

Е.С. Северина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия

ПРЕДПИСАНИЕ
по делу № 62-А-10

01 февраля 2011 года г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Шалимов П.А. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Андрюшкова И.А. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного законодательства и рекламы управления;

Жукова И.И. – ведущий специалист-эксперт отдела АЗР;

Северина Е.С. – старший специалист 3 разряда отдела антимонопольного законодательства и рекламы управления

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 01 февраля 2011 г. по делу № 62-А-10 о нарушении Советом депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет (Республика Хакасия, с.Шира, ул. Щетинкина, 151) части 1 статьи 15, части 1, 3, 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Совету депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет прекратить нарушение части 1 статьи 15 и частей 1, 3, 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в издании нормативно-правового акта, нарушающим требования статьи 15, а так же статьи 17.1 «О порядке заключения договоров в отношении муниципального имущества» вышеуказанного Федерального закона № 135-ФЗ, для чего:

1. На ближайшей сессии Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет привести в соответствие с требованиями антимонопольного законодательства пункты «в», «д», «е» части 1.6.2, часть 2.2, 10.1 Положения «О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Ширинский сельсовет», утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет от 20.03.2009 года № 12.

2. О выполнении п.1 настоящего предписания Совету депутатов муниципального образования Ширинский сельсовет необходимо сообщить в адрес Хакасского УФАС России в течение 10 дней после проведения сессии, предоставив документальные доказательства его исполнения.

Председатель комиссии: П.А. Шалимов

Члены комиссии: И.А. Андрюшкова

И.И. Жукова

Е.С. Северина

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.