

Администрация города Назарово

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

ИП <...>

662200, г. Назарово,
ул. Школьная, 51-34

РЕШЕНИЕ

от «12» июля 2011 года по делу № 245-15-11
Красноярск

г.

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.А., заместитель руководителя управления, Высотина Н.О., главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, Амосова Е.В., государственный инспектор контрольного отдела, рассмотрев дело № 245-15-11, возбужденное по признакам нарушения администрацией 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 № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово от 29.01.2010, заключенный между администрацией города Назарово Красноярского края (далее – Администрация) и индивидуальным предпринимателем <...> (далее – <...>). Как следует из пункта 1.1 указанного договора Администрация, выступая в качестве арендодателя, предоставила, а ИП <...>, выступая в качестве арендатора, приняла в аренду недвижимое имущество городской казны – помещение, расположенное по адресу: г. Назарово, ул. Советская, 12, помещение № 73, общей площадью 12,06 квадратных метров, для использования под швейную мастерскую.

Как следует из пункта 1.2. договора срок аренды помещения был установлен с 13 октября 2009 года по 11 октября 2010 года.

Факт передачи помещения подтверждается актом приема-передачи от 13 октября 2009 года.

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

По данному факту управлением на основании приказа № 416 от 14.06.2011 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела № 245-15-11 по признакам нарушения антимонопольного законодательства» возбуждено дело № 245-15-11 по признакам нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в отношении администрации города Назарово.

Дело № 245-15-11 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 полномочия владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью города Назарово, а так же 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 органы 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 ИП <...> по договору № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 29.01.2010 в период действия ФЗ «О защите конкуренции» является муниципальной преференцией, поскольку предоставляет индивидуальному предпринимателю 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 № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, заключен 29.01.2010.. 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 на момент заключения договора аренды.

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 № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 29.01.2010, 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 № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 29.01.2010 заключен с нарушением требований ФЗ «О защите конкуренции».

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, а также документов, полученных при проведении проверки, с ИП <...> 25 июля 2003 года Администрацией города Назарово был заключен договор № 62 аренды здания (сооружения, нежилого помещения) и земельного участка.. Согласно указанному договору ИП <...> было передано в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу г. Назарово, ул. Советская, 12. Общая площадь сдаваемого в аренду помещения составляла 6,03 квадратных метров. Нежилое помещение было передано для использования под швейную мастерскую.

30 ноября 2006 года между Советом администрации города Назарово и ИП <...> был заключен договор № 51 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово. По указанному договору ИП <...> было передано помещение, расположенное по адресу г. Назарово, ул. Советская, 12 для использования под швейную мастерскую. Общая площадь переданного помещения составила 12,06 квадратных метров.

На основании договора № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово от 29 января 2010 года ИП <...> администрацией города Назарово было передано помещение, расположенное по адресу: г. Назарово, ул. Советская, 12, общей площадью 12,06 для использования под швейную мастерскую.

Договоры аренды, заключенные после вступления в силу ФЗ «О защите конкуренции» без предварительного согласования с антимонопольным органом, 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».

Таким образом, администрация города Назарово ни в 2006 году, ни в 2010 году не имела законных оснований для заключения с ИП <...> по настоящему делу договоров аренды муниципального имущества.

Предоставление ИП <...> 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 ИП <...>. 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 ИП <...> 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 ИП <...> в нарушение установленного порядка по договору № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 29.01.2010, нарушения пункта 7 части 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

На заседание Комиссии Администрация представило соглашение о расторжении договора аренды помещения от 29.01.2010 № 2, заключенное между администрацией города Назарово и ИП <...>. от 15 июня 2011 года. Как следует из указанного соглашения договор № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 29.01.2010 расторгнут с 15.06.2011.

Учитывая изложенное, 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», 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 ИП <...> муниципальной преференции путем предоставления в пользование муниципального имущества по договору № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово от 29.01.2010 без проведения торгов и без

предварительного согласования с антимонопольным органом.

2. В связи с расторжением договора № 2 аренды помещения, находящегося в казне города Назарово, от 29.01.2010 предписание администрации города Назарово не выдавать.

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.

Председатель Комиссии
Лужбин

Е.А.

Члены Комиссии
Высотина

Н.О.

Е.В. Амосова

- [340.doc](#)