

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – <....>, членов Комиссии: <....>.

в присутствии представителя администрации м/о город Медногорск – главного специалиста-юриста <.....> (доверенность № 3 от 14.01.2015г.), после перерыва отсутствовала;

в присутствии председателя КУИ г.Медногорска <.....> (служебное удостоверение № 61), после перерыва отсутствовала;

в присутствии представителя ООО «ЖилКом» <.....> (доверенность № 2 от 29.01.2015г.), после перерыва отсутствовала;

рассмотрев дело № 06-05-46/2014 по признакам нарушения администрацией м/о город Медногорск Оренбургской области п.7 ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в создании преимущественных условий хозяйствующему субъекту ООО Управляющая организация «Жилищная компания» (постановление № 761-па от 08.07.2014г. «О заключении договора аренды без проведения аукциона»), по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом г.Медногорска п. 7 ч. 1 ст. 15, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении муниципального имущества в нарушение требований антимонопольного законодательства ООО Управляющая организация «Жилищная компания» (договор аренды № 07-212 от 19.07.2014г.),

УСТАНОВИЛА:

27.10.2014г. в Оренбургское УФАС России поступило заявление прокуратуры г.Медногорска (исх. № 7-14-2014 от 20.10.2014г.) по факту проверки законности заключения договора аренды № 07-212 от 20.06.2014г. между КУИ г.Медногорска и ООО Управляющая организация «Жилищная компания».

Для полного, всестороннего рассмотрения данного вопроса, территориальным антимонопольным органом в КУИ г.Медногорска был направлен запрос о предоставлении информации по нежилому помещению общей площадью 115,59 кв.м., расположенному по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, о сдаче данного нежилого помещения по договору аренды, договору безвозмездного пользования, договору доверительного управления имуществом, иным договорам, предусматривающим переход права владения имуществом.

По результатам анализа представленной информации, Оренбургским УФАС России установлено следующее.

20.06.2014г. администрацией м/о город Медногорск принято постановление № 675-па, которым КУИ г.Медногорска поручено заключить договор аренды на нежилое помещение общей площадью 115,59 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, без проведения

аукциона с ООО «ЖилКом» сроком на 30 дней.

Как следует из договора аренды № 07-212 от 20.06.2014г. КУИ г.Медногорска с ООО «ЖилКом» заключен договор сроком на 30 дней, с 20.06.2014г. по 19.07.2014г.

Постановлением администрации м/о г.Медногорск № 761-па от 08.07.2014г. КУИ г.Медногорска поручено заключить договор аренды на нежилое помещение по адресу: г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, без проведения аукциона с ООО «ЖилКом» сроком на 11 месяцев, в соответствии с п.9 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно договору аренды № 07-212 от 19.07.2014г. КУИ г.Медногорска с ООО «ЖилКом» заключен договор сроком на 11 месяцев, с 20.07.2014г. по 19.06.2015г.

Как установлено в ходе анализа представленных документов, торги (конкурс/аукцион) в отношении муниципального имущества, переданного по договору аренды № 07-212 от 19.07.2014г., не проводились.

В соответствии с [пунктом 11 части 1 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", предоставление прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества возможно без проведения торгов 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).

Максимальный срок договора аренды, заключенного по основаниям, установленным, в том числе [пунктом 11 части 1 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", ограничен законодательством и не может быть изменен (продлен) по правилам, предусмотренным частями 9-11 указанной статьи.

Срок договора аренды недвижимого имущества, заключенного сторонами без проведения торгов в порядке п.11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, на новый срок, ограничен законодательством сроком 30 дней.

Таким образом, максимальный срок договора аренды муниципального имущества, заключенного по основаниям, в том числе, предусмотренном п. 9 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (без проведения торгов), ограничен законодательством и не может быть изменен сторонами договора.

Договор № 07-212 от 19.07.2014г. между КУИ г.Медногорска и ООО Управляющая организация «Жилищная компания» не соответствует требованиям ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и является ничтожной сделкой и не влечет юридических последствий с момента ее совершения.

Учитывая изложенное, заключение договора аренды муниципального имущества № 07-212 от 19.07.2014г. без проведения процедуры торгов является нарушением [части 1 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции".

Приказом Оренбургского УФАС России № 301 от 29.12.2014г. возбуждено дело в отношении администрации м/о г.Медногорск Оренбургской области по признакам нарушения п. 7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите

конкуренции», в отношении Комитета по управлению имуществом г.Медногорска Оренбургской области по признакам нарушения п. 7 ч.1 ст.15, ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции». Определением от 29.12.2014г. (исх. №22643) дело №06-05-46/2014 назначено к рассмотрению на 30 января 2015г. на 14 ч. 30 мин., заседанием комиссии объявлен перерыв до 03.02.2015г. до 12 ч. 00 мин.

Представитель администрации м/о город Медногорск Оренбургской области нарушение не признала и пояснила, что КУИ г.Медногорска 02.07.2012г. был проведен открытый аукцион на право аренды нежилого помещения по адресу: г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19 (подвал), общей площадью 115,59 кв.м. В связи с подачей только одной заявки аукцион был признан несостоявшимся. С единственным участником – ООО УК «Жилком» был заключен договор аренды сроком до 30.06.2013г. 30.05.2013г. Администрацией г.Медногорска издано постановление № 948-па от 09.07.2013 «О заключении договора аренды на новый срок». Названным постановлением предусмотрена передача арендатору имущества без проведения торгов сроком на 11 месяцев. 10.07.2013г. был заключен договор аренды сроком до 09.06.2014г. 06.06.2014г. Администрацией г.Медногорска издано постановление № 761-па от 08.07.2013 «О заключении договора аренды без проведения аукциона». Данным постановлением предусмотрена передача арендатору имущества без проведения торгов, сроком на 11 месяцев. 19.07.2014г. был заключен договор аренды сроком до 19.06.2015г. В связи с тем, что на момент подачи заявления от арендатора о перезаключении договора на новый срок по данному основанию, не был определен размер арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости объекта, с 20.06.2014 по 19.07.2014 был заключен договор на основании п.11 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, сроком на 30 дней. 20.12.2014г. от арендатора поступило заявление о недействительности договора, заключенного сроком на 30 дней, с 20.06.2014г. по 19.07.2014г. В соответствии с п.4.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции. По смыслу ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. На основании поступившего заявления от арендатора договор от 20.06.2014г. был признан сторонами недействительным. ООО УК «ЖилКом» с 03.07.2012г. и по настоящее время пользуется, содержит в надлежащем состоянии арендованное помещение, добросовестно оплачивает арендную плату. Считает, что при заключении договоров аренды с ООО УК «ЖилКом» нарушений действующего законодательства допущено не было.

Представитель КУИ г.Медногорска нарушения не признала, поддержала пояснения представителя администрации г.Медногорска, добавив, что на основании поступившего заявления от арендатора договор от 20.06.2014г. был признан сторонами недействительным. В соответствии с п. 15 Письма ФАС России от

24.04.2014г. № ЦА/16309/14 «О направлении разъяснений применения статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, за исключением следующих случаев: принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом; наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды. Договор аренды государственного или муниципального имущества, продленный на основании части 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, может быть продлен по тем же основаниям неограниченное количество раз при условии соблюдения требований, установленных частью 9 указанной статьи. В связи с чем, считает, что при заключении договоров аренды с ООО «ЖилКом» нарушений действующего законодательства допущено не было.

Представитель ООО «ЖилКом» пояснила, что общество арендует нежилое помещение общей площадью 115,59 кв.м., по адресу: г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19 у КУИ г.Медногорска с 03.07.2012г. Как арендатор, условия договора аренды помещения выполняло надлежащим образом, задолженности по оплате арендной платы не имело. Считает, что общество как арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имело право заключить договор на новый срок без проведения аукциона на право аренды. Нарушения антимонопольного законодательства при заключении договора аренды отсутствуют.

Исследовав материалы дела, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства пришла к следующему.

Постановлением администрации м/о город Медногорск Оренбургской области № 580-па от 25.05.2012г. КУИ г.Медногорска поручено провести открытый по составу участников и форме подачи предложений аукцион на право заключения договоров аренды объектов муниципального имущества.

Комитетом по управлению имуществом города Медногорска 02 июля 2012 года был проведен открытый аукцион на право аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19 (подвал), общей площадью 115,59 кв.м.

Как следует из протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды объектов муниципального имущества № 12.13.14 от 02.07.2012г. в связи с подачей только одной заявки, аукцион был признан несостоявшимся, решено заключить договор с единственным участником аукциона.

Оценка имущества проведена по состоянию на 15.05.2012г., что подтверждается отчетом ООО «Центр экспертизы и оценки» № 005178 «Об определении рыночной стоимости права аренды помещения номера на поэтажном плане №№1,2,3,5,6,7,16,17 общей площадью 115,59 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19.

Согласно договору аренды объекта муниципального нежилого фонда города Медногорска № 07-2012 от 03.07.2012г. договор с ООО «Жилищная Компания» заключен на срок 11 месяцев 27 дней, с 03.07.2012г. по 30.06.2013г.

От генерального директора ООО «ЖилКом» <.....> поступило заявление № 90 от 30.05.2013г. с просьбой заключить договор аренды сроком на 11 месяцев в связи с окончанием действия договора аренды № 07-12 от 03.07.2012г.

Постановлением администрации м/о город Медногорск Оренбургской области № 948-па от 09.07.2013г. КУИ г.Медногорска в соответствии с п.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции поручено заключить договор аренды объекта муниципального нежилого фонда г.Медногорска № 07-212 на нежилое помещение общей площадью 115,59 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, без проведения аукциона с ООО Управляющая организация «Жилищная компания» сроком на 11 месяцев.

Как следует из отчета ООО «Оренбургская компания оценки и права» № 146-Н/2013 «Об оценке права пользования нежилым помещением общей площадью 115,59 кв.м. (подвал), расположенным по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, определена итоговая величина рыночной стоимости права пользования нежилым помещением.

Согласно договору аренды объекта муниципального нежилого фонда города Медногорска № 07-212 от 10.07.2013г. с ООО Управляющая организация «Жилищная компания» заключен договор сроком на 11 месяцев, с 10.07.2013г. по 09.06.2014г.

06.06.2014г. от генерального директора ООО «ЖилКом» <.....> поступило заявление № 168 о заключении договора аренды сроком на 30 дней.

20.06.2014г. администрацией м/о город Медногорск принято постановление № 675-па, которым КУИ г.Медногорска поручено заключить договор аренды объекта муниципального нежилого фонда г.Медногорска, на нежилое помещение общей площадью 115,59 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, без проведения аукциона с ООО «ЖилКом» сроком на 30 дней.

Как следует из договора аренды объекта муниципального нежилого фонда г.Медногорска № 07-212 от 20.06.2014г. с ООО «ЖилКом» заключен договор сроком на 30 дней, с 20.06.2014г. по 19.07.2014г.

Письмом 06.06.2014г. за исх. № 169 генеральный директор ООО УО «Жилищная компания» просит администрацию м/о г.Медногорск заключить с ООО «ЖилКом» договор аренды на нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, сроком на 11 месяцев.

Постановлением администрации м/о г.Медногорск № 761-па от 08.07.2014г. КУИ г.Медногорска поручено заключить договор аренды объекта муниципального нежилого фонда г.Медногорска на нежилое помещение общей площадью 115,59 кв.м. (подвал), расположенное по адресу: г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, без проведения аукциона с ООО «ЖилКом» сроком на 11 месяцев, в соответствии с п.9 ч.1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

03.09.2014г. постановлением администрации м/о г.Медногорск № 1056-па внесены изменения в постановление № 761-па от 08.07.2014г. в части основания заключения договора аренды – в соответствии с ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Размер арендной платы определен на основании отчета ООО «Областной центр оценки» № 005623 об оценке размера арендной платы за нежилое помещение (подвал), площадью 115,59 кв.м., расположенное по адресу: Оренбургская область, г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19. Дата составления отчета – 19.06.2014г.

Согласно договору аренды объекта муниципального нежилого фонда г.Медногорска № 07-212 от 19.07.2014г. с ООО Управляющая организация «Жилищная компания» заключен договор сроком на 11 месяцев, с 20.07.2014г. по 19.06.2015г.

Из актов сверки взаимных расчетов по состоянию на: 31.12.2012г., 30.06.2013г., 31.12.2013г., 09.06.2014г., 31.12.2014г. у ООО УО «Жилищная Компания» не имелось задолженности по арендной плате.

Как установлено в ходе анализа представленных документов, торги (конкурс/аукцион) в отношении муниципального имущества, переданного по договору аренды № 07-212 от 19.07.2014г., не проводились.

В силу положений статей 309,310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п.1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

На основании пункта 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом, иным правовым актам, действующим в момент его заключения.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно ч.3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

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.

Передача прав на государственное или муниципальное имущество хозяйствующим субъектам без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на государственное и муниципальное имущество.

Проведение торгов способствует развитию конкуренции за обладание ограниченным ресурсом путем создания условий для выбора контрагента, предлагающего наилучшие условия, что обеспечивает равный доступ к государственному и муниципальному имуществу для всех заинтересованных лиц, а также обеспечивает соблюдение интересов собственников имущества, имеющих намерение передать имущество на наиболее выгодных условиях.

ООО Управляющая организация «Жилищная компания» зарегистрировано 28.06.2011 г. (ОРГН 1115658020532, ИНН/КПП 5606020766/560601001, юр.адрес: 462270, Оренбургская обл., г.Медногорск, ул.Комсомольская, д.38).

Основным видом деятельности ООО Управляющая организация «Жилищная компания» является управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 70.32).

Дополнительные виды деятельности: производство общестроительных работ (ОКВЭД 45.21), производство малярных и стекольных работ (ОКВЭД 45.44), производство санитарно-технических работ (ОКВЭД 45.33), чистка и уборка производственных и жилых помещений и оборудования (ОКВЭД 74.70.1).

Согласно ст. 4 Закона о защите конкуренции, хозяйствующим субъектом является коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход.

В соответствии со ст. 87 Гражданского кодекса РФ, п.1 ст.2 Федерального закона от 08.02.1998г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей.

Таким образом, ООО «ЖилКом» является хозяйствующим субъектом в понимании п.5 ст.4 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с [пунктом 11 части 1 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", предоставление прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества возможно без проведения торгов 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).

Согласно [части 3 статьи 610](#) ГК РФ, законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Таким образом, максимальный срок договора аренды, заключенного по основаниям, установленным, в том числе [пунктом 11 части 1 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", ограничен законодательством и не может быть изменен (продлен) по правилам, предусмотренным частями 9-11 указанной статьи.

Из материалов дела следует, что договор аренды от 20.06.2014г. № 07-212 заключен сроком на 30 дней до 19.07.2014г. (п.6.1,6.2 договора) на основании свободного волеизъявления сторон с соблюдением требований статей 1,9, 421 ГК РФ в рамках полномочий на такой порядок заключения договоров аренды муниципального имущества без проведения торгов, в соответствии с п.11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, ч.3 ст. 610 ГК РФ на максимальный (предельный) срок для заключения договора аренды муниципального имущества без торгов – 30 дней.

Таким образом, установление указанного порядка и максимально предельного срока заключения таких договоров, ограниченных сроком их действия в 30 дней (один месяц), не позволяет распространить на данный договор аренды положения пункта 2 ст. 621 ГК РФ о пролонгации такого договора на неопределенный срок.

Как следует из пункта 4.1 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (введен постановлением Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13), в силу части 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. Если законодательством Российской Федерации установлен максимальный срок, на который может быть заключен договор аренды, он исчисляется с даты заключения (ст. 433 ГК РФ) договора аренды с этим арендатором (или его предшественником) на торгах. По истечении такого срока проведение торгов для заключения нового договора аренды является обязательным. Таким образом, пролонгированный договор аренды является ничтожной сделкой и не соответствует требованиям части 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Срок договора аренды недвижимого имущества, заключенного сторонами без проведения торгов в порядке п.11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, на новый срок, ограничен законодательством сроком 30 дней.

Согласно п.1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Как следует из п.31 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 №

66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», договор аренды, заключенный в соответствии с п.1 ст. 621 ГК РФ на новый срок, является новым договором аренды.

В соответствии со статьей 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «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, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением установленных в частях 1 и 4 статьи 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Следовательно, положения [статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции" не предусматривают возможность заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности по договору, заключенному на срок не более чем тридцать календарных дней.

Таким образом, максимальный срок договора аренды муниципального имущества, заключенного по основаниям, в том числе, предусмотренном п. 9 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции (без проведения торгов), ограничен законодательством и не может быть изменен сторонами договора.

С учетом изложенного, заключение договора аренды на новый срок в соответствии с п.1 ст. 621 ГК РФ, так и его продление на неопределенный срок в силу п.2 этой же статьи противоречило бы п.11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, договор № 07-212 от 19.07.2014г. между КУИ г.Медногорска и ООО Управляющая организация «Жилищная компания» не соответствует требованиям ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, заключение договора аренды муниципального имущества № 07-212 от 19.07.2014г. без проведения процедуры торгов является нарушением [части 1 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции", так как после истечения тридцатидневного срока аренды проведение торгов являлось обязательным.

Соответственно, КУИ г.Медногорска как сторона договора аренды (арендодатель) не имел право заключать данный договор, а администрация м/о г.Медногорск издавать постановление о поручении заключить данный договор в нарушение требований антимонопольного законодательства.

Муниципальное имущество предоставлено в аренду указанному хозяйствующему субъекту в преимущественном порядке, т.е. предоставлена муниципальная преференция.

В соответствии с п. 20 ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции - предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного

самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями 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, государственных или муниципальных гарантий.

Согласно ч. 1 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. муниципальная преференция может быть предоставлена исключительно в целях, предусмотренных настоящей статьей. Согласно ч. 3 ст. 19 Федерального закона «О защите конкуренции» муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

В ходе рассмотрения дела представлено соглашение о расторжении договора от 29.12.2014г. между ООО УО «Жилищная компания» и КУИ г.Медногорска, которым в соответствии с ч.9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции и обоюдным решением стороны пришли к соглашению о признании договора аренды объекта муниципального нежилого фонда г.Медногорска № 07-212 от 20.06.2014г. площадью 115,59 кв.м. по адресу: г.Медногорск, ул.Металлургов, д. 19, сроком на 30 дней, недействительным, ввиду ничтожности сделки, как не соответствующей требованиям закона.

Впоследствии администрацией м/о г.Медногорск издано постановление № 03-па от 13.01.2015г. «О признании утратившим силу постановления администрации г.Медногорск от 20.06.2014 № 675-па «О заключении договора аренды без проведения аукциона».

Как следует из материалов дела, между КУИ г.Медногорска и ООО «ЖилКом» 19.07.2014г. заключен новый договор аренды на определенный в данном договоре срок, так как в договоре от 20.06.2014г. отсутствуют ссылки на ранее заключенные договоры. Данное обстоятельство свидетельствует о заключении договора аренды на новый определенный срок и прекращение действия договора аренды от 20.06.2014г.

В связи с чем, признавать договор от 20.06.2014г. ничтожным, а постановление № 675-па от 20.06.2014г. утратившим силу не имеет смысла, так как данный договор прекратил свое действие и уже исполнен сторонами договора.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" согласно [абзацу первому пункта 1 статьи 621](#) ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, 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.

Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу [статьи 621](#) ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде

перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору (пункт 3).

Исходя из ст. 7 Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по вопросам местного значения населением муниципальных образований непосредственно и (или) органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Муниципальные правовые акты, принятые органами местного самоуправления, подлежат обязательному исполнению на всей территории муниципального образования. За неисполнение муниципальных правовых актов граждане, руководители организаций, должностные лица органов государственной власти и должностные лица органов местного самоуправления несут ответственность в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

На основании п.7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно ст.24 Устава МО город Медногорск структуру органов местного самоуправления составляют: представительный орган муниципального образования – Медногорский городской Совет депутатов; глава муниципального образования – Глава города Медногорска, исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – Администрация города Медногорска, контрольно-счетный орган муниципального образования – Контрольно-счетная палата города Медногорска, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Администрация города осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законодательными актами Российской Федерации и Оренбургской области и настоящим Уставом, решениями Совета, распоряжениями и постановлениями Главы администрации города (ст.39 Устава).

В соответствии с п.1 ст. 43 Устава органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления города Медногорска по вопросам, отнесенным настоящим Уставом в соответствии с законодательством к их компетенции, принимают (издают) правовые акты.

Правовые акты органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления города Медногорска не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам Оренбургской области (п.2 ст. 43 Устава).

Согласно пп.3 п.3 ст. 43 Устава в систему правовых актов органов местного самоуправления города Медногорска входят правовые акты главы администрации .

Как следует из п.8 ст. 43 Устава глава администрации города Медногорска в пределах своих полномочий, установленных Федеральными законами, законами Оренбургской области, настоящим Уставом, нормативными правовыми актами Городского Совета, издает постановления администрации города Медногорска по вопросам местного значения и вопросам, связанным с осуществлением отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления Федеральными законами и законами Оренбургской области, а также распоряжения администрации города Медногорска по вопросам организации работы администрации города Медногорска.

В силу ч.3 ст. 39 Устава в составе городской администрации в соответствии с ее структурой распоряжением Главы администрации города создаются комитеты, управления, отделы и другие структурные подразделения городской администрации. Основные (самостоятельные) структурные подразделения обладают правами юридического лица.

На основании п.1.1 Положения об администрации МО город Медногорск (утверждено решением Медногорского городского Совета депутатов № 286 от 09.10.2007г.) администрация является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Оренбургской области.

Согласно п.2.5.1 Положения администрация города осуществляет полномочия по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности: передает объекты муниципальной собственности в оперативное управление или хозяйственное ведение, сдает в аренду, отчуждает, а также совершает с имуществом, находящимся в муниципальной собственности, иные сделки, определяет в договорах и соглашениях условия использования приватизируемых или передаваемых в пользование объектов.

В соответствии с п.3 ч.1 ст.7 Устава основными вопросами местного значения являются владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города.

Решением Медногорского городского Совета депутатов № 595 от 26.01.2010г. утверждено положение «О Комитете по управлению имуществом города Медногорска» (далее – Положение).

Согласно п.1.1 Положения Комитет по управлению имуществом города Медногорска является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления и осуществляет свою деятельность под руководством Главы администрации в сфере управления муниципальным имуществом.

Исходя из п.1.2 Положения Комитет от имени муниципального образования город Медногорск и администрации города Медногорска в пределах полномочий, установленных действующим законодательством, актами органов местного самоуправления города и настоящим Положением, осуществляет полномочия собственника по владению, пользованию и распоряжению объектами городской муниципальной собственности и межотраслевую координацию деятельности муниципальных организаций в процессе управления муниципальной собственностью.

В соответствии с ч.2 Положения основными задачами Комитета являются: осуществление прав собственника в отношении муниципальной собственности от имени муниципального образования город Медногорск и администрации города Медногорска, управление и распоряжение в установленном порядке объектами муниципальной собственности города Медногорска.

Согласно ч.3 Положения в целях выполнения возложенных на него задач Комитет в установленном действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления города порядке осуществляет функции: выступает арендодателем муниципального имущества (движимого и недвижимого), стороной в иных договорах о передаче муниципального имущества, осуществляет контроль за выполнением условий договоров (п.3.8), организует и проводит торги по продаже муниципального имущества и права его аренды (п.3.10).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия считает доказанным факт нарушения администрацией м/о г.Медногорск п. 7 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившиеся в создании преимущественных условий хозяйствующему субъекту – ООО Управляющая организация «Жилищная компания»; Комитетом по управлению имуществом г.Медногорска п.7 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении муниципального имущества в аренду хозяйствующему субъекту.

Согласно ч.2 ст.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков».

В соответствии со ст.22 названного Закона, на антимонопольный орган возложены функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением

антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст.41, ч.1 ст.49 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию муниципального образования г.Медногорск Оренбургской области нарушившей п.7 ч.1 ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

2. Выдать администрации муниципального образования г.Медногорск Оренбургской области предписание об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство, для чего:

- отменить постановление администрации муниципального образования город Медногорск Оренбургской области № 761-па от 08.07.2014г. «О заключении договора аренды без проведения аукциона».

3. Признать Комитет по управлению имуществом г.Медногорска Оренбургской области нарушившим п.7 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

4. Выдать Комитету по управлению имуществом г.Медногорска Оренбургской области предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего:

- направить контрагенту (Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жилищная компания») уведомление о расторжении договора аренды № 07-212 от 19.07.2014г.;

- обеспечить предоставление муниципального имущества, переданного по договору аренды № 07-212 от 19.07.2014г., в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства.

5. Передать материалы дела № 06-05-46/2014 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Предписание № 1

об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>.

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49, ст. 50 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», на основании решения по делу №06-05-46/2014 о нарушении администрацией м/о г.Медногорск ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции»; Комитетом по управлению имуществом г.Медногорска п.7 ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

предписывает:

1. Администрации муниципального образования город Медногорск Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»**, выразившегося в создании преимущественных условий хозяйствующему субъекту ООО Управляющая организация «Жилищная компания» (постановление № 761-па от 08.07.2014г. «О заключении договора аренды без проведения аукциона»), для чего в срок **до «10» марта 2015 года:**

- отменить постановление администрации муниципального образования город Медногорск Оренбургской области № 761-па от 08.07.2014г. «О заключении договора аренды без проведения аукциона».

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России до **«17» марта 2015г.** с момента исполнения, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Предписание № 2

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>.

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49, ст. 50 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», на основании решения по делу №06-05-46/2014 о нарушении администрацией муниципального образования г.Медногорск Оренбургской области ч.1 ст.15 Федерального закона «О защите конкуренции», Комитетом по управлению имуществом г.Медногорска п.7 ч.1 ст. 15, ч.1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

предписывает:

1. Комитету по управлению имуществом г.Медногорска Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ нарушение п. 7 ч. 1 ст. 15, ч.1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»**, выразившегося в предоставлении муниципального имущества в нарушение требований антимонопольного законодательства ООО Управляющая организация «Жилищная компания» (договор аренды № 07-212 от 19.07.2014г.), для чего в срок **до «11» мая 2015 года:**

- направить контрагенту - Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жилищная компания» уведомление о расторжении договора аренды № 07-212 от 19.07.2014г.;

- обеспечить предоставление муниципального имущества, переданного по договору аренды № 07-212 от 19.07.2014г., в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России до **«18» мая 2015г.** с момента исполнения, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.