

РЕШЕНИЕ

13 апреля 2011г.

г. Биробиджан

Резолютивная часть решения оглашена 13 апреля 2011 года

Решение в полном объеме изготовлено 27 апреля 2011 года

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

Лунев А.А. - руководитель управления Еврейского УФАС России, председатель Комиссии;

Антипьева Л.А. - начальник отдела контроля органов власти и размещения заказов, член Комиссии;

Черкашина С.Г. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России, член Комиссии,

с участием главы Администрации муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области («...» удостоверение от 24.10.2008г.), председателя собрания депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области («...») рассмотрев дело № 09/05 от 01.02.2011г. по признакам нарушения:

- Собранием депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области («...» требований части 1 статьи 15, статей 16, 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- Администрацией муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области («...» требований статьи 16, части 1 статьи 17.1, статей 19, 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа № 10 от 01.02.2011г. возбуждено дело по признакам нарушения Собранием депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (далее - Собрание депутатов Кульдурского городского поселения) требований части 1 статьи 15, статей 16, 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ).

Рассмотрев представленные материалы Комиссией Еврейского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

Согласно представленной информации в I квартале 2010 года, Собранием депутатов Кульдурского городского поселения было издано Решение № 57 от 12.02.2009г. «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области» (далее - Решение от 12.02.2009г. № 57) и Решение № 121 от 11.12.2009г. «О внесении изменения в Приложение к Порядку предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение», утвержденного решением Собрания депутатов Кульдурского городского поселения от 12.02.2009 № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» (далее - Решение № 121 от 11.12.2009г.), согласно которым в I квартале 2010 года Индивидуальному предпринимателю «...» (далее - ИП «...») была представлена муниципальная преференция в виде предоставления в аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенное по адресу: «...».

Администрацией муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее - Администрация МО «Облученский муниципальный район» ЕАО), в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Облученский муниципальный район» («...» действующей на основании прав по должности и ИП «...») заключили договор аренды от 05.05.2006г. № 44 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: «...» для использования под магазин, общая площадь сдаваемых в аренду помещений 24 кв. м., срок аренды с 01.01.2006г. по 28.12.2006г.

К вышеуказанному договору были заключены дополнительные соглашения:

- дополнительное соглашение от 28.12.2006г., заключенное администрацией МО «Облученский муниципальный район» ЕАО, в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО «Облученский муниципальный район» ЕАО («...» с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...» общей площадью 24 кв. м., срок действия договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006г. № 44 продлен с 28.12.2006г. до 31.12.2008г.;

- дополнительное соглашение от 01.01.2009г., заключенное Администрацией муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области (далее - Администрация Кульдурского городского поселения), в лице главы администрации Кульдурского городского поселения «...» с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...», общей площадью 24 кв. м., срок действия договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006г. № 44 продлен с 01.01.2009г. до 28.12.2009г.;

- дополнительное соглашение от 01.03.2009г., заключенное администрацией Кульдурского городского поселения, в лице главы

администрации «...», действующего на основании Устава с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...» общей площадью 24 кв. м., в котором указано, что на основании решения собрания депутатов Кульдурского городского поселения от 12.02.2009 № 57 пункт 3.1 договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006г. № 44 следует читать в следующей редакции: «арендный платеж составляет 480 рублей за 1 кв. м. без НДС»;

- дополнительное соглашение от 29.12.2009г., заключенное администрацией Кульдурского городского поселения, в лице главы администрации «...», действующего на основании Устава с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...», общей площадью 98 кв. м., срок действия договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006г. № 44 продлен с 29.12.2009г. до 25.12.2010г., в котором указано, что на основании решения собрания депутатов Кульдурского городского поселения от 12.02.2009 № 57, с изменениями от 11.12.2009г. № 121 пункт 3.1 договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006 № 44 читать в следующей редакции: «арендный платеж составляет 625 рублей за 1 кв. м. без НДС».

Согласно акту приема-сдачи нежилого помещения в аренду от 29.12.2009г. администрация Кульдурского городского поселения, в лице главы администрации Кульдурского городского поселения «...», передали ИП «...» нежилое помещение общей площадью 98 кв. м., расположенного по адресу: «...»;

- дополнительное соглашение от 26.12.2010г., заключенное администрацией Кульдурского городского поселения, в лице главы администрации «...», действующего на основании Устава с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...», общей площадью 98 кв. м., срок действия договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006 № 44 продлен с 26.12.2010г. до 25.12.2011г., а также на основании решения собрания депутатов Кульдурского городского поселения от 12.02.2009 № 57, с изменениями от 11.12.2009г. № 121 пункт 3.1 договора аренды нежилого помещения от 05.05.2006 № 44 следует читать: «арендный платеж составляет 625 рублей за 1 кв. м. без НДС».

24 марта 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЕАО выдано свидетельство о государственной регистрации права на нежилое помещение, общей площадью 88,2 кв. м., расположенного по адресу: «...», пом. 63, субъект права: Муниципальное образование «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района ЕАО.

01 апреля 2011 года Еврейским УФАС России было вынесено определение о привлечении в качестве ответчика по делу № 09/05 - Администрацию Кульдурского городского поселения, в связи с тем, что Администрацией Кульдурского городского поселения 29.12.2009 было заключено дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 05.05.2006 № 44 с ИП «...» на нежилое помещение, расположенного по адресу: «...» общей площадью 98 кв. м., сроком с 29.12.2009 до 25.12.2010 без проведения торгов.

В связи с вышеизложенным Комиссией Еврейского УФАС России было решено рассмотрение дела № 09/05 перенести на 13 апреля 2011 года (определение о продлении срока рассмотрения дела № 09/05 о нарушении антимонопольного законодательства от 01.04.2011).

Пунктом 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что 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 предоставления указанных прав на такое имущество, в том числе в порядке, установленном [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

Согласно письму Федеральной антимонопольной службы от 15.08.2007 N ИА/13955 отмечается, что передача федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями хозяйствующим субъектам государственного или муниципального имущества в пользование без проведения публичных процедур и (или) предоставление льгот по арендной плате (в форме снижения или уменьшения ставок арендной платы) за пользование таким имуществом является предоставлением преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Согласно пункту 20 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ 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 преимуществ, 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).

Частью 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации исключительно в целях:

- 1) обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях;
- 2) развития образования и науки;
- 3) проведения научных исследований;
- 4) защиты окружающей среды;
- 5) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 6) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 7) развития физической культуры и спорта;
- 8) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- 9) производства сельскохозяйственной продукции;

10) социальной защиты населения;

11) охраны труда;

12) охраны здоровья граждан;

13) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

13.1) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (п. 13.1 введен Федеральным законом от 05.04.2010 N 40-ФЗ).

В соответствии с частью 3 статьи 19 и частью 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ государственные и муниципальные преференции могут предоставляться на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации только с предварительного согласия антимонопольного органа, данного в письменной форме. Причем органы публичной власти, в том числе органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции этих органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Согласно части 4 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ не является государственной или муниципальной преференцией:

1) предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав по результатам торгов, проводимых в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также по результатам иных процедур, предусмотренных законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд;

2) передача, выделение, распределение государственного или муниципального имущества отдельным лицам в целях ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, военных действий, проведения контртеррористических операций;

3) закрепление государственного или муниципального имущества за хозяйствующими субъектами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

4) предоставление имущества и (или) иных объектов гражданских прав на основании федерального закона или на основании вступившего в законную силу решения суда.

Таким образом, Федеральным законом № 135-ФЗ (глава 5) установлено, что оказание муниципальной преференции органом местного самоуправления хозяйствующему субъекту возможна посредством трех основных способов:

1. Через решение представительного органа власти (решение о бюджете);
2. Через торги (в соответствии с действующим законодательством);
3. Через согласование с антимонопольным органом (в соответствии с главой 5 Федерального закона № 135-ФЗ).

Все три способа исключают единоличное принятие решения, в той или иной степени являются публичными и конкурентными.

Установленный порядок предоставления муниципальной преференции направлен на обеспечение контроля состояния конкурентной среды и последствий передачи органами местного самоуправления имущества и иных объектов гражданских прав хозяйствующим субъектам для состояния конкурентной среды соответствующего товарного рынка.

В рамках проводимого контрольного мероприятия установлено, что Администрация Кульдурского городского поселения не обращалась в антимонопольный орган с ходатайством о получении предварительного согласия на предоставление муниципальной преференции путем передачи в аренду ИП Кучерявой О.К. нежилого помещения.

Согласно статье 53 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» порядок осуществления расходов местных бюджетов на осуществление отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, устанавливается соответственно федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В случаях и порядке, предусмотренных указанными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, осуществление расходов местных бюджетов на осуществление органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий, переданных им федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, может регулироваться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно статье 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 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. По вопросам осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, могут приниматься муниципальные правовые акты на основании и во исполнение положений, установленных соответствующими федеральными законами и (или) 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.

Согласно статье 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 в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами, при этом

осуществление прав владения, пользования, распоряжения муниципальным имуществом в первую очередь должно основываться на требованиях законодательства, в том числе антимонопольного.

Исходя из приведенной нормы законодательства, предоставление муниципальной преференции хозяйствующим субъектам в первую очередь должно основываться на требованиях законодательства, в том числе антимонопольного.

Учитывая, что сдача в аренду муниципального имущества обусловлена проведением торгов на право заключения соответствующего договора, либо предоставлением муниципальной преференции, в установленном законом порядке, Администрация Кульдурского городского поселения при сдаче в аренду муниципального имущества, должна соблюсти определенные процедуры (согласование муниципальной преференции, проведение торгов).

Сдача в аренду муниципального имущества хозяйствующему субъекту осуществлялась в период действия положений главы 5 Федерального закона № 135-ФЗ, устанавливающих порядок предоставления хозяйствующим субъектам муниципальной преференции, которые должны были соблюдаться Администрацией муниципального района.

Таким образом, Администрацией Кульдурского городского поселения были нарушены требования части 1 статьи 17.1, частей 1, 3 статьи 19, частей 1, 2 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ, выразившиеся в предоставлении муниципальной преференции хозяйствующему субъекту ИП «...», в виде предоставления в аренду муниципального имущества, расположенного по адресу: «...» без проведения торгов и без согласования с антимонопольным органом.

Статьей 16 Федерального закона № 135-ФЗ запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, устранению конкуренции.

В нарушение требований ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ Администрация Кульдурского городского поселения 29.12.2009г. заключили дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества, расположенного по адресу: «...», общей площадью 98 кв. м, сроком аренды с 29.12.2009г. до 25.12.2010г., что подтверждается актом приема-сдачи нежилого помещения от 29.12.2009г., подписанного главой администрации Кульдурского городского поселения «...» и дополнительное соглашение от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...», общей площадью 98 кв. м., срок действия с 26.12.2010г. до 25.12.2011г., без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся торговой деятельностью не имели возможность претендовать на данное муниципальное имущество.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Пунктом 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что 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 предоставления указанных прав на такое имущество, в том числе в порядке, установленном [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

Таким образом, собранием депутатов Кульдурского городского поселения нарушены требования ч. 1 ст. 15, п. 9 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, при вынесении решения от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области», а именно:

- в п. 1.5 установлено, что в случае, если на свободное от аренды (не закрепленное) муниципальное имущество претендует несколько арендаторов, договор аренды муниципального имущества заключается администрацией городского поселения с одним из арендаторов через проведение торгов на право аренды муниципального имущества;

- в п. 2.1 указано, что арендатор не вправе без письменного согласия администрации городского поселения сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем).

Кроме того, Собранием депутатов Кульдурского городского поселения при издании решения от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области» не учтено, что сдача в аренду муниципального имущества должна производиться в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом № 135-ФЗ, а также в соответствии с правилами, установленными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурсов».

Представители администрации Кульдурского городского поселения и Собрания депутатов Кульдурского городского поселения на заседании Комиссии не согласились с доводами Еврейского УФАС России. По их мнению, с ИП «...» был заключен договор от 05.05.2006г. № 36 на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: «...», далее данный договор продлевался дополнительными соглашениями. Следовательно, так как договор с ИП «...» был заключен до 01 июля 2008 года, то, разрешается заключение на новый срок договоров аренды без проведения конкурсов или аукционов. Кроме того, по мнению

представителей, собственник данного имущества не определен.

Комиссия Еврейского УФАС России отклонила доводы представителя Администрации Кульдурского городского поселения и представителя Собрания депутатов Кульдурского городского поселения по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 3 Закона Еврейской автономной области от 20.07.2009г. № 180-ФЗ «О порядке решения вопросов местного значения городских, сельских поселений на территории Еврейской автономной области в 2008 году» (далее - Закон ЕАО от 20.07.2009г. № 180-ФЗ) утвержден перечень муниципального имущества, подлежащего передаче из муниципальной собственности Облученского муниципального района в муниципальную собственность городских, сельских поселений, входящих в состав территории.

В соответствии с ч. 2 ст. 3 Закона ЕАО от 20.07.2009г. № 180-ФЗ право собственности на имущество, передаваемое в муниципальную собственность городских, сельских поселений наступает со дня вступления в силу настоящей статьи.

Статьей 1 Закона Еврейской автономной области от 26.11.2008г. № 479-ОЗ «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальным образованием «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области и городскими, сельскими поселениями, входящими в его состав» утвержден перечень имущества, подлежащего передаче из муниципальной собственности Облученского муниципального района Еврейской автономной области в муниципальную собственность Кульдурского городского поселения согласно приложению 6. Данной статьей установлено, что право собственности городских и сельских поселений на имущество, передаваемое в соответствии с настоящим законом, возникает с 1 января 2009 года.

Таким образом, муниципальное имущество, подлежащее передаче из муниципальной собственности МО «Облученский муниципальный район» ЕАО по состоянию на 1 января 2009 года передано в муниципальную собственность Администрации Кульдурского городского поселения.

Пунктом 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что 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 предоставления указанных прав на такое имущество в том числе в порядке, установленном [главой 5](#) настоящего Федерального закона.

Частью 4 статьи 53 Федерального закона № 135-ФЗ установлено, что до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [частях 1 и 3 статьи 17.1](#) настоящего Федерального закона и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года (часть четвертая в ред. Федерального [закона](#) от 17.07.2009 N 173-ФЗ).

Частью 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с частью 3 статьи 131 Гражданского кодекса РФ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 609](#) Гражданского кодекса РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Частью 3 статьи 433 Гражданского кодекса РФ установлено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В силу [п. 2 ст. 651](#) Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Эти положения применяются и к аренде нежилых помещений.

Следует также учитывать, что дополнительное соглашение к договору - это тоже договор-соглашение, поскольку он отвечает признакам договора, указанным в статье 420 Гражданского кодекса РФ. И в тоже время это сделка. Отсюда выводы: общие правила о договорах распространяются и на дополнительные соглашения к договорам, если иное не установлено законом или договором. Если, договор подлежит нотариальному удостоверению или государственной регистрации, то и дополнительное соглашение к такому договору должно быть также совершено в нотариальной форме и зарегистрировано.

Таким образом, дополнительное соглашение к договору не работает само по себе, поскольку в отсутствие того договора, к которому оно дополнительно (его незаключенность, недействительность).

Администрацией МО «Облученский муниципальный район» ЕАО было заключено дополнительное соглашение от 28.12.2006г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу «...», общей площадью 98 кв. м., срок действия договора аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. продлен с 28.12.2006г. до 31.12.2008г., которое не прошло государственную регистрацию.

Кроме того, администрацией Кульдурского городского поселения были заключены дополнительные соглашения от 28.12.2006г., 01.01.2009г., от 01.03.2009г., от 29.12.2009г., от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: «...», которые также не прошли государственную регистрацию.

Исходя из вышеизложенных положений [Гражданского Кодекса](#) Российской Федерации, в случае отсутствия государственной

регистрации договора аренды недвижимого имущества, вышеуказанные договора аренды муниципального имущества являются не заключенными, а именно не порождают каких-либо прав и обязанностей.

Изучив материалы дела, заслушав доводы ответчика, для подтверждения законности предоставления муниципальной преференции без согласования с антимонопольным органом, Комиссией Еврейского УФАС России установлено, что в нарушение требований:

1. Части 1 статьи 15, пункта 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ Собранием депутатов Кульдурского городского поселения вынесено решение от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области», а именно:

- в п. 1.5 установлено, что в случае, если на свободное от аренды (не закрепленное) муниципальное имущество претендует несколько арендаторов, договор аренды муниципального имущества заключается администрацией городского поселения с одним из арендаторов через проведение торгов на право аренды муниципального имущества;

- в п. 2.1 указано, что арендатор не вправе без письменного согласия администрации городского поселения сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем);

- в решении от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области» не учтено, что сдача в аренду муниципального имущества должна производиться в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом № 135-ФЗ, а также в соответствии с правилами, установленными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурсов».

2. Статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ, в части заключения Администрацией Кульдурского городского поселения дополнительного соглашения от 29.12.2009г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» сроком с 29.12.2009г. до 25.12.2010г., что подтверждается актом приема-сдачи нежилого помещения от 29.12.2009г., подписанного главой администрации Кульдурского городского поселения «...» и дополнительного соглашения от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), срок действия с 26.12.2010г. до 25.12.2011г., без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся торговой деятельностью не имели возможности претендовать на данное муниципальное имущество.

3. Части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, в части заключения Администрацией Кульдурского городского поселения дополнительного соглашения от 29.12.2009г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества, сроком с 29.12.2009г. до 25.12.2010г., что подтверждается актом приема-сдачи нежилого помещения от 29.12.2009г., подписанного главой администрации Кульдурского городского поселения «...» и дополнительного соглашения от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), срок действия с 26.12.2010г. до 25.12.2011г. без проведения торгов.

4. Частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ, а именно Администрацией Кульдурского городского поселения была предоставлена муниципальная преференция в виде предоставления в аренду муниципального имущества в приоритетном порядке ИП «...», без издания Администрацией Кульдурского городского поселения правового акта на предоставление муниципальной преференции ИП «...» и без согласования с антимонопольным органом, что повлекло за собой предоставление преимущества отдельному хозяйствующему субъекту (ИП «...») что обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Собрание депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области нарушившей требования части 1 статьи 15, пункта 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при вынесении решения от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области, а именно:

- в п. 1.5 установлено, что в случае, если на свободное от аренды (не закрепленное) муниципальное имущество претендует несколько арендаторов, договор аренды муниципального имущества заключается администрацией городского поселения с одним из арендаторов через проведение торгов на право аренды муниципального имущества;

- в п. 2.1 указано, что арендатор не вправе без письменного согласия администрации городского поселения сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем);

- в решении от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области» не учтено, что сдача в аренду муниципального имущества должна производиться в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом № 135-ФЗ, а также в соответствии с требованиями, установленными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право 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, и перечне видов имущества, в отношении которого

заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурсов».

2. Признать Администрацию муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области нарушившей требования:

- статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части заключения Администрацией Кульдурского городского поселения дополнительного соглашения от 29.12.2009г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества, сроком с 29.12.2009г. до 25.12.2010г., что подтверждается актом приема-сдачи нежилого помещения от 29.12.2009г., подписанного главой администрации Кульдурского городского поселения «...» и дополнительного соглашения от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), срок действия с 26.12.2010г. до 25.12.2011г., без проведения торгов, что повлекло за собой ограничение конкуренции, так как другие хозяйствующие субъекты, занимающиеся торговой деятельностью, не имели возможности претендовать на данное муниципальное имущество;

- части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения Администрацией Кульдурского городского поселения дополнительного соглашения от 29.12.2009г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества, сроком с 29.12.2009г. до 25.12.2010г. что подтверждается актом приема-сдачи нежилого помещения от 29.12.2009г., подписанного главой администрации Кульдурского городского поселения «...» и дополнительного соглашения от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 44 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), срок действия с 26.12.2010г. до 25.12.2011г. без проведения торгов;

- частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно Администрацией Кульдурского городского поселения была предоставлена муниципальная преференция в виде предоставления в аренду муниципального имущества в приоритетном порядке ИП «...», без издания Администрацией Кульдурского городского поселения правового акта на предоставление муниципальной преференции ИП «...» и без согласования с антимонопольным органом, что повлекло за собой предоставление преимущества отдельному хозяйствующему субъекту (ИП «...»), что обеспечивает ему более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами.

3. Признать имеющиеся материалы, достаточными для выдачи Собранию депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего необходимо совершить следующие действия:

- во исполнение требований части 1 статьи 15, пункта 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Собранию депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области необходимо внести изменения в Решение Собрания муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области», в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и правилами, установленными Приказом ФАС РФ от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурсов».

4. Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи Администрации муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, для чего необходимо совершить следующие действия:

- во исполнение требований статьи 16, части 1 статьи 17.1, частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» необходимо в соответствии со статьей 21 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принять меры по возврату муниципального имущества.

5. Материалы дела № 09/05 передать уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

6. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии:

А. А. Лунев

Члены Комиссии

Л.А. Антипьева

С.Г. Черкашина

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения, предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 08/05 об устранении нарушений антимонопольного законодательства

13.04.2011г.

г. Биробиджан

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

Лунев А.А. - руководитель управления Еврейского УФАС России, председатель Комиссии;

Антипьева Л.А. - начальник отдела контроля органов власти и размещения заказов, член Комиссии;

Черкашина С.Г. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России, член Комиссии,

с участием главы Администрации муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области «...» (удостоверение от 24.10.2008г.), председателя собрания депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области «...»,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13.04.2011г. по делу № 08/05, по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области «...» требований статьи 16, части 1 статьи 17.1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области в срок до 25 июня 2011 года, в части заключения с ИП «...» дополнительного соглашения от 29.12.2009г. к договору аренды нежилого помещения от 05.05.2006г. № 43 на аренду муниципального имущества, расположенного по адресу: «...» общей площадью 34 кв. м., сроком с 29.12.2009г. до 25.12.2010г. и дополнительного соглашения от 26.12.2010г. к договору аренды нежилого помещения № 43 от 05.05.2006г. с ИП «...» на аренду муниципального имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: «...», общей площадью 34 кв. м., срок действия договора с 26.12.2010г. до 25.12.2011г. прекратить нарушение:

- статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- частей 1, 3 статьи 19, части 1 статьи 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В соответствии с требованиями статьи 21 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в срок до 25 июня 2011 года принять меры по возврату муниципального имущества.

3. В срок до 30 июня 2011 года Администрации муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области представить в Еврейское УФАС России подтверждение исполнения пунктов 1 и 2 настоящего предписания в письменном виде с приложением подтверждающих документов по адресу: 679016, г. Биробиджан, ЕАО, ул. Октябрьская, 15, корпус 2.

Председатель Комиссии:

А. А. Лунев

Члены Комиссии

Л.А. Антипьева

С.Г. Черкашина

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 08/05 об устранении нарушений антимонопольного законодательства

13.04.2011г.

г. Биробиджан

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

Лунев А.А. - руководитель управления Еврейского УФАС России, председатель Комиссии;

Антипьева Л.А. - начальник отдела контроля органов власти и размещения заказов, член Комиссии;

Черкашина С.Г. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России, член Комиссии,

с участием главы Администрации муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области «...» (удостоверение от 24.10.2008г.), председателя собрания депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области «...»,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 13.04.2011г. по делу № 08/05, по признакам нарушения Собранием депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области «...» требований части 1 статьи 15, пункта 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Во исполнение требований части 1 статьи 15, части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Собранию депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области в срок до 25 июня 2011 года внести изменения в Решение Собрания депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области от 12.02.2009г. № 57 «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области», в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Приказом ФАС РФ от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурсов».

2. В срок до 30 июня 2011 года Собранию депутатов муниципального образования «Кульдурское городское поселение» Облученского муниципального района Еврейской автономной области представить в Еврейское УФАС России подтверждение исполнения пункта 1 настоящего предписания в письменном виде с приложением подтверждающих документов по адресу: 679016, г. Биробиджан, ЕАО, ул. Октябрьская, 15, корпус 2.

Председатель Комиссии:

А. А. Лунев

Члены Комиссии

Л.А. Антипьева

С.Г. Черкашина

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса

Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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